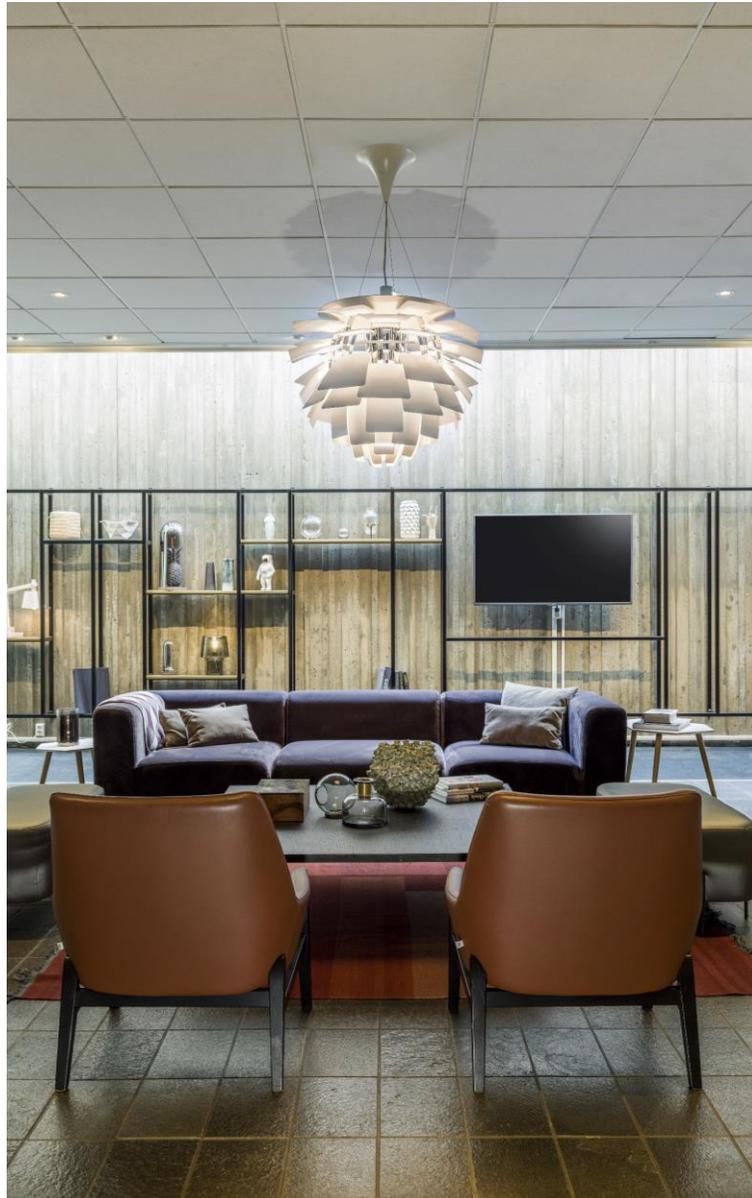


NORSK HOTELLBRANSJE

MARKEDSRAPPORT
2021





Bilde: Radisson Blu Hotel Bodø, Bodø, Norway.

Innhold

Om rapporten	3
Leder	4
Makro og flystatistikk	5
Markedsstatistikk Norge	10
Norge	14
Oslo	18
Gardermoen	22
Bergen	25
Trondheim	29
Stavanger	33
Tromsø	37
Kristiansand	41
Bodø	45
Utvikling i RevPAR	49
Markedsstatistikk Sverige	50
Utsikter	57
Transaksjoner	58
Buzz	59
English Summary	60
Våre tjenester	61
Våre medarbeidere	62



Tips:
Klikk på innholdsfortegnelsen for å navigere i dokumentet.

Senere kan du trykke «Gå tilbake til innholdsfortegnelsen» øverst i venstre hjørne.

Du kan også klikke på Hotelia-logoen øverst i høyre hjørne for å besøke våre hjemmesider.

Bilde på forsiden:
Quality Hotel Hasle Linie
Haslelinje.no



Bilde: Lofoten, Norway.
Foto: Johnny Goerend.

Om rapporten

Hotelia utarbeider to ganger i året en markedsrapport om den norske hotellbransjen. Rapporten er utarbeidet de siste månedene før utgivelse og bygger på data innhentet fra Statistisk sentralbyrå (SSB), Statistikknett og Benchmarking Alliance, samt andre kilder for makroøkonomiske tall og lignende. I tillegg supplerer Hotelia med egne data og analyser.

I 2021 begynte SSB å rapportere tall for totale gjestedøgn for alle overnattingsvirksomheter. Dette medfører at SSB ikke rapporterer tall for betydelig flere kommuner enn tidligere, grunnet konfidensialitetsproblematikk. Derfor har SSB i større grad begynt å rapportere tall for ulike regioner. Hotelia har på grunn av dette dessverre ikke mulighet til å rapportere tall for enkelte kommuner på samme grunnlag som tidligere. Hotelia benytter derfor tall fra Benchmarking Alliance for destinasjonene som ikke lenger rapporteres av SSB. Dette gjelder Bergen, Trondheim, Gardermoen og Stavanger. Hotelia vil dog supplere disse destinasjonene med statistikk for regionen SSB rapporterer. Størst konsekvens vil det få for Gardermoen, hvor det nærmeste SSB rapporterer er Romerike, hvor Ullensaker/Gardermoen står for kun ca. 60 prosent av regionen.

Som følge av korona har flere hoteller hatt stengt i perioder. SSB rapporterer kun tall for åpne hoteller. Hotelia har derfor i stor grad ikke hensyntatt nedstenginger som følge av Covid 19 i sine kapasitetsberegninger, dette for å bedre speile et «faktisk» belegg og RevPAR. Benchmarking Alliance opererer på samme måte, men det kan være noe ulikheter i beregningene. På grunn av SSB justeringer, korona situasjonen og mer, vil det være noe større usikkerhet i tallgrunlaget enn tidligere.

Markedsrapporten tar for seg utviklingen i det norske hotellmarkedet, med spesielt fokus på de største hotelldestinasjonene. Videre tar den for seg viktige hendelser og begivenheter i det norske hotell- og hotelleiendomsmarkedet. Rapporten avsluttes med noen tanker om bransjens utsikter. I helårsrapporten er det også et sideblikk på de største svenske hotellbyene.

Hotellbransjen er en konjunkturbasert næring og følsom for endringer i makroøkonomien. Nøkkeltallene fra hotellmarkedet er ikke bare viktig for bransjen, men også for eiendomsselskaper med hoteldrivere som leietakere, ettersom leiekontraktene ofte er omsetningsbaserte. Med andre ord vil bedret lønnsomhet i hotellbransjen ofte bli reflektert i økte leieinntekter for eiendomsselskapene. Denne rapporten er selvfølgelig svært påvirket av Covid-19 konsekvensene, men følger i stor grad tidligere struktur.

Tall i tabeller og grafer i denne rapporten er hovedsakelig halvårlige og nominelle.

Vil du motta rapporten på mail hvert halvår?

Meld deg på vårt nyhetsbrev her!



Følg oss på LinkedIn

«På vei til den nye normalen»

Når de fleste restriksjonene ble opphevet høsten 2021, opplevde bransjen en rask opphenting. Årsaken var et stort etterslep i konferansemarkedet, økt yrkestrafikk og en kraftig økning i weekendtrafikken. Hotellbransjen er sårbar for hendelser som skaper utrygghet for de reisende. Den to år lange pandemien har vært ekstrem for bransjen, med et omfang og konsekvenser vi aldri tidligere har sett i moderne tid. Etter tidligere hendelser som «9-11» og finanskrisene har bransjen relativt raskt klart å komme tilbake når «faren var over». Ja, vi måtte innføre spareprogrammer med permitteringer, nedbemanning og reiserestriksjoner også da, men aldri i den skala bransjen nå har vært nødt til å iverksette. Massiv nedbemanning, kostnadskutt, refinansiering og stopp i utvikling av nye prosjekter er gjennomført. Ryggsekken er nå fylt opp med utsatte forpliktelser til banker, huseiere og staten (lån, husleie, skatter og avgifter) som gjør at bransjen totalt sett er satt flere år tilbake i utvikling. Når det er sagt opplever vi svært få konkurser takket være kompensasjoner for omsetningsfall og lønnskostnader, i tillegg er bransjen vant til å arbeide med små marginer og har en egen evne til å fighte og reise seg etter kriser. Bransjens store styrke er at det på alle nivåer, jobber arbeidsomme dedikerte medarbeidere, som alltid har vært vant til å ta i et tak når det brenner. Dette skaper grunnlaget for at bransjen kan komme styrket ut av pandemien og at veksten igjen kan komme tilbake.

Når dette skrives er vi på vei ut av krisen, men krigen i Ukraina har lagt en mørk skygge over den optimismen som har rådet i næringen og samfunnet etter gjenåpningen. Alle håper vi på en rask avklaring og en verden som kan normalisere seg.

Vi har snakket med flere av toppsjefene i bransjen for å få et bilde av hvordan de ser på utviklingen på kort sikt, og hvilke endringer de ser i på lengre sikt.

I det korte bilde melder de om at etterspørselen har økt betydelig. Spesielt har weekendtrafikken vært bra gjennom pandemien og bookinger fremover er økende, forretningsmarkedet kommer gradvis tilbake, men på et lavere nivå, som skyldes både bedriftsinterne reiserestriksjoner og digitale møter. Mindre og mellomstore møter og konferanser viser en økende trend, mens store konferanser med internasjonal deltagelse vil ta lenger tid før er tilbake. Sommeren 2022 vil bli bra, men ingen av topplederne tror den vil slå sommeren 2021. Årsaken er sammensatt, vi vil oppleve at mange nordmenn heller vil velge utenlandsferie. Det internasjonale turistmarkedet vil være preget av usikkerheten rundt krigen i Ukraina. Vi antar at både det asiatiske markedet og USA vil holde seg hjemme. For Asia er det vært å merke seg at luftrommet er stengt over Russland, noe som har gjort at Finnair som er den store «asia-feederen» til Norge, har valgt å stoppe sine flygninger til og fra Asia. På den positive siden kommer de fleste internasjonale reisende fra Norden og Europa. Dette er å betrakte som vårt internasjonale nærmarked, derfor er det et håp om at flere av disse velger Norgesferie i år.

Høsten 2022 forventer bransjen at vi kan se tegn til en viss normalisering, med en høyere bookingtakt på de fleste segmenter, dog på et noe lavere nivå. Bransjen tror også at weekendmarkedet vil kunne kompensere noe for svakere yrkestrafikk. Konferansetilbyderne vil utvikle nye møteprodukter, og vi vil se mer kombinasjon av tradisjonelle og hybride-/digitale konferanser. Det er etterslep av større nasjonale og internasjonale møter og kongresser, som sakte kommer tilbake i 2022/2023. Men, bransjens ledere understreker at de ikke vil være 100 prosent tilbake, før de store kultur-, konsert- og idrettsarrangementene gjenoppstår. De største byene er totalt avhengig av dette markedet fungerer hele året.

Det store spørsmålet som bransjen og vi stiller oss: Når er vi tilbake på 2019 nivået?

McKinsey kom med sin spådom for ca. et år siden, hvor deres prognoser var en normalisering først i 2025/2026, det var også sammenfallende med Avinor sine prognoser for flytrafikken. Topplederne mener at dette er alt for pessimistisk, og de prognosene vi har utarbeidet i Hotelia viser også at vi mest sannsynlig vil være tilbake i første kvartal 2024. Uansett vil det bli en lang vei å gå. Mye hotellkapasitet har vært ute av markedet, enten stengt eller benyttet som karantenehotell, en del av disse vil fremdeles benyttes til overnattinger til flyktninger fra Ukraina.

På grunn av pandemien med stengte hotell, permitteringer og mange oppsigelser, har bransjen opplevd en flukt av ansatte. Utenlandsk arbeidskraft har reist hjem og mange har søkt seg over til andre bransjer. AS Norge har en sterk økonomisk utvikling og lav arbeidsløshet, så mangel på arbeidskraft og spesielt kokker og servitører, er en av de største utfordringene både Torgeir Silseth i Nordic Choice, Asle Prestegaard i Scandic og Morten Thorvaldsen i Thon sier at de må arbeide målrettet med fremover. Det betyr å skape attraktive arbeidsplasser med enda større fokus på opplæring, flere lærlinger, beholde og utvikle ansatte.

Til tross for at bransjen er satt kraftig tilbake og konsekvensene av pandemien vil følge oss en tid fremover, er det svært positivt å registrere at det midt i pandemien fremdeles jobbes med å utvikle nye spennende hotell og reiselivsprosjekt. Vi ser gjennom alle de prosjektene vi er involvert i at mangfoldet i reiselivet/hotellbransjen øker og forsterkes ytterligere. Det kommer nå yngre generasjoner reisende som har fått øynene opp for Norge. De ønsker aktivisertbasert ferier og opplevelser som Norge kan tilby. Krav til bærekraft blir viktigere og både småskala reiselivsprodukter og de store hotellkjedene jobber intensivt for å redusere sitt fotavtrykk. Vi tror at aktørene kommer til å forsterke og tilpasse sine produkter, segmentere sterkere og bli enda tydeligere med utvikling og markedsføring av sine reiselivsprodukter.



MAKRO, FLY & ANDRE VARIABLER

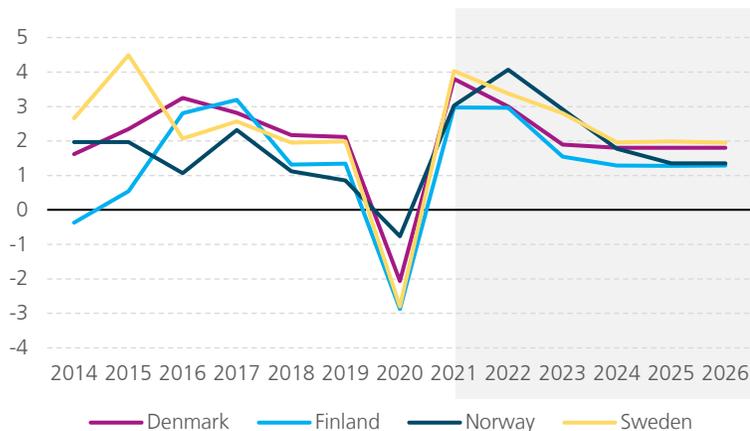
Oversikt over makrobildet i Norden og Norge og flystatistikk i Norge

Makro - Norden

BNP

Det internasjonale pengefondet (IMF) forventer i 2022 en økning mellom 3 % - 4 % for de nordiske landene. Norge er estimert til å ha den høyeste veksten.

BNP, % årlig endring



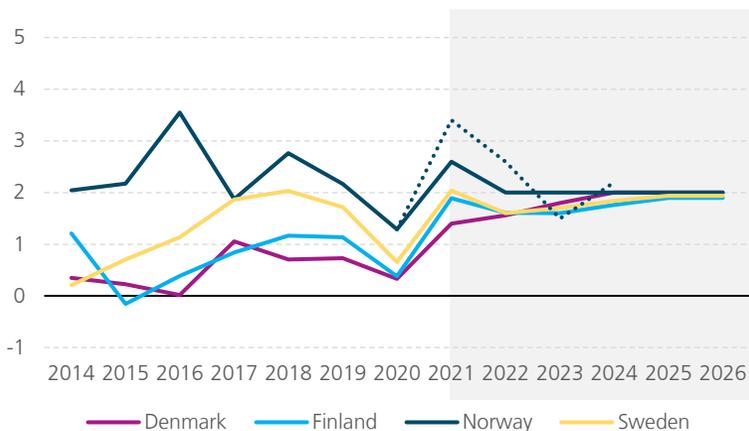
Kilde: IMF World Economic Outlook Database (Oct 2021)

KPI

I likhet med tidligere år forventes en høyere vekst i 2022 i konsumprisindeksen for Norge enn i de øvrige nordiske landene. I Norge forventer IMF en vekst på ca. 2,0 % i 2022 (SSB estimerer 2,6 %), mens resten av Norden forventes å ligge mellom 1,1 % - 1,5 %.

* Stiplet linje viser prognosen til SSB

KPI, % årlig endring

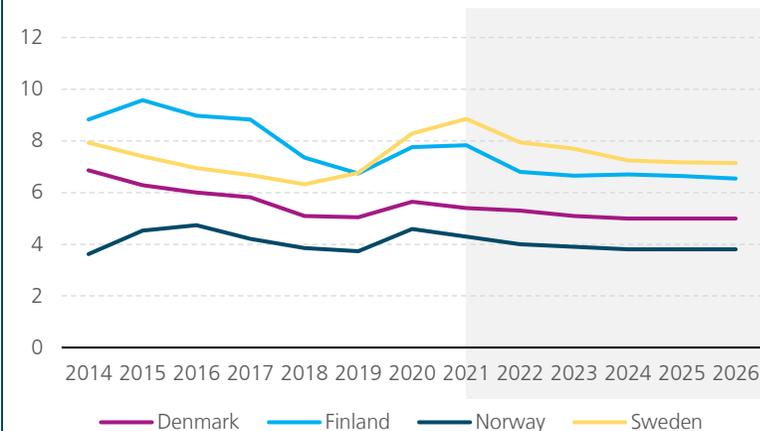


Kilde: IMF World Economic Outlook Database (Oct 2021) & Statistisk Sentralbyrå

LEDIGHET

IMF estimerer at Norge vil få det laveste nivået av ledighet av de nordiske landene. Sverige ligger nå an til å få det høyeste ledighetsnivået av de nordiske landene, etterfulgt av Finland.

LEDIGHETSRATE, %



Kilde: IMF World Economic Outlook Database (Oct 2021)

Makro - Norge

Koronapandemien har preget Norge i 2 år. Gjennom denne tiden har vi opplevd perioder med full nedstenging og perioder hvor samfunnet har vært tilnærmet normalt. I halvårsrapporten sa vi at 2021 trolig ble et vendepunkt, noe det også ser ut til å ha blitt. Vi har blitt vandt til å leve med korona, samtidig som omikron-varianten kan se ut til å være en mildere variant. BNP fikk et kraftig fall i 2020, men i 2021 så vi en vekst på over 4 prosent. For 2022 estimeres en vekst på ca. 3,6 prosent. Dermed er det positive makroøkonomiske indikatorer for tiden fremover. Det er også ventet et høyere konsum i husholdningene i 2022, i kombinasjon med en lavere sparerate.

Ledighetsnivået endte på ca. samme nivå i 2021 som i 2020, men vil trolig gå tilbake til et normalnivå i 2022. Noe av grunnen til at ledighetsnivået er høyt også i 2021, skyldes økt smitte av delta-varianten som igjen ga nedstenging av flere bransjer. I tillegg hadde 2020 to normale måneder som påvirker årstallene i positiv retning. 2021 har vært påvirket av korona gjennom hele året.



BNP og arbeidsmarkedet

Bruttonasjonalproduktet for Fastlands-Norge er forventet å øke med ca. 3,6 prosent i 2022. De neste årene forventes en normalisering i vekstraten.

Arbeidsledighetsraten er forventet å falle i 2022 og holde seg på ca. 3,6 prosent i årene fremover. Før korona var den gjennomsnittlige raten på ca. 3,95 %.

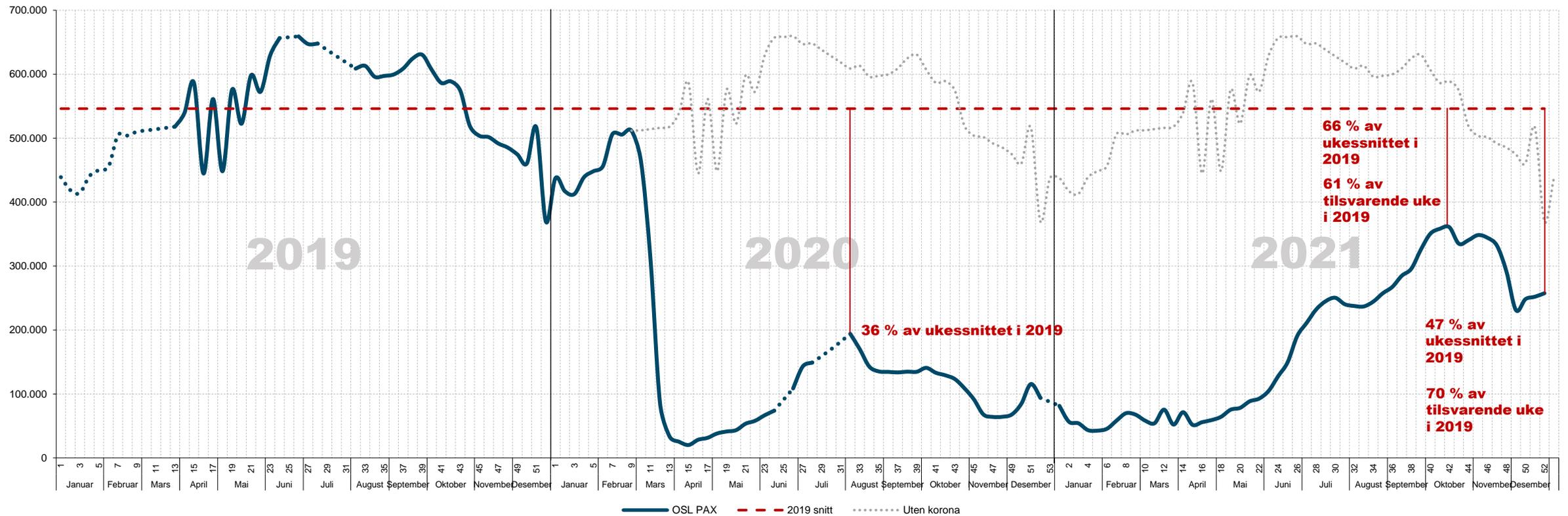


Husholdningenes økonomi

I 2020 brukte nordmenn mye mindre penger enn normalt, og vi så en kraftig økning i husholdningenes sparerate. I 2021 har vi spart noe mindre, i tillegg til at husholdningenes konsum har økt. Estimaten fra SSB tilsier at vi i 2022 vil bruke enda mer penger, samtidig som spareraten går ned til ca. 8 %.

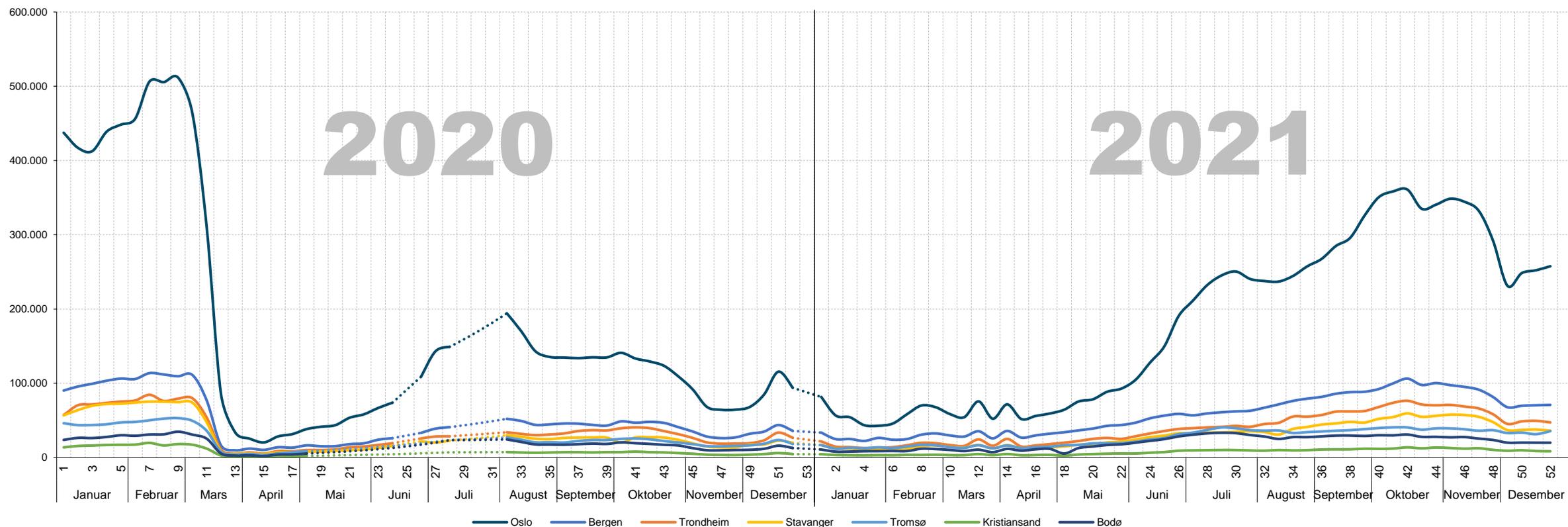
Husholdningenes disponible realinntekt er estimert til å få en moderat vekst i 2022 og 2023, før veksten avtar noe i 2024.

Flypassasjerer - OSL



Grafen viser utviklingen i antall passasjerer på Oslo Lufthavn Gardermoen per uke. Stiplet blå linje er estimerer. Ved utgangen av 2021 var antallet passasjerer på ca. 47 % av ukessnittet i 2019 og ca. 70 % av tilsvarende uke i 2019. Målt mot ukessnittet i 2019, var uke 42 i 2021 den beste uken, med 66 % av snittet.

Flypassasjerer – viktige byer





MARKEDSTALL NORGE

Statistikk over Norge og de åtte
største hotelldestinasjonene

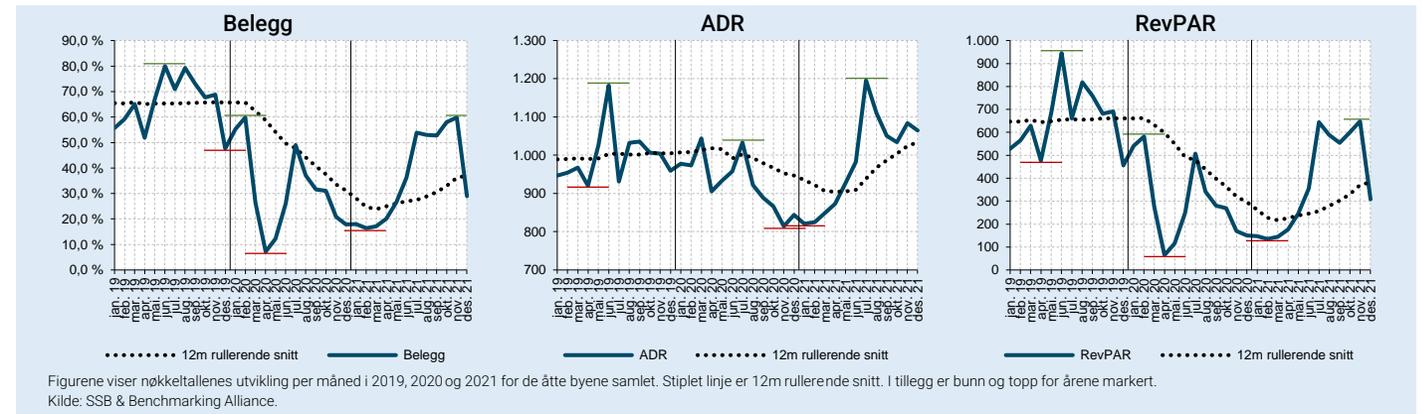
Nøkkeltallenes utvikling

2021 startet på ganske lave nivåer grunnet innføring av nye reiserestriksjoner og smittevernstiltak som følge av smittebølge 3. Ved inngangen til sommeren var situasjonen vesentlig forbedret og vi fikk igjen relativt lave smittetall, Norge åpnet opp. Både belegg og pris fikk en kraftig vekst, og vi så tall som var enda bedre enn sommeren 2020. I juli 2021 lå RevPAR for de åtte største byene samlet kun 2,5 prosent under nivået i juli 2019. Etter sommeren økte smittetallene igjen og vi fikk en oppbremsing i den positive utviklingen. Ved slutten av året fikk vi også en ny og mer smittsom undervariant av viruset; Omikron. Det ble igjen innført strenge tiltak, og reiseaktiviteten fikk igjen et kraftig fall. I ettertid har vi lært at Omikron er mindre farlig enn den tidligere Delta-varianten, og at vi kunne slippe smitten løs uten særlige restriksjoner.

Figur 1 viser nøkkeltallenes utvikling per måned gjennom 2019, 2020 og 2021 samlet for byene. Belegget for byene endte på 37,1 prosent samlet for året, en nedgang på 28 prosentpoeng mot «normalåret» 2019 og en økning på 5,8 prosentpoeng mot 2020. Samlet endte ADR på NOK 1.033, en økning på 2,8 prosent mot 2019 og 9,1 prosent mot 2020. RevPAR endte ned 42 prosent mot 2019, men opp 30 prosent fra 2020.

Figur 2 viser utviklingen i RevPAR per måned mot tilsvarende måned i «normalåret» 2019. Fargekoden indikerer hvilken måned per destinasjon som har størst og minst nedgang. Eksempelvis var juli en svært god måned for de fleste byene, mens Bergen og Gardermoen hadde henholdsvis november og desember som sine beste måneder sammenlignet mot normalåret.

Figur 1:



Figur 2:

	Samlet	Oslo	Bergen	Stavanger	Trondheim	Tromsø	Kristiansand	Bodø	Gardermoen
Januar	-72,0 %	-85,0 %	-44,9 %	-56,7 %	-62,4 %	-85,8 %	-43,5 %	-71,7 %	-57,0 %
Februar	-76,0 %	-85,7 %	-60,2 %	-52,0 %	-69,1 %	-83,8 %	-45,9 %	-70,5 %	-75,5 %
Mars	-77,0 %	-91,0 %	-51,7 %	-53,5 %	-72,6 %	-84,8 %	-58,9 %	-79,9 %	-60,4 %
April	-63,1 %	-86,1 %	-41,4 %	-51,7 %	-62,8 %	-69,0 %	-24,9 %	-63,5 %	-14,4 %
Mai	-64,3 %	-87,5 %	-55,9 %	-50,2 %	-45,1 %	-48,7 %	-25,8 %	-68,4 %	-19,3 %
Juni	-62,4 %	-81,6 %	-59,5 %	-33,9 %	-56,6 %	-53,4 %	-7,5 %	-32,8 %	-32,2 %
Juli	-2,5 %	-34,2 %	-21,7 %	55,8 %	56,3 %	-13,9 %	78,1 %	31,1 %	-12,5 %
August	-28,2 %	-46,9 %	-44,9 %	-6,6 %	7,1 %	-12,5 %	46,9 %	-1,4 %	-11,5 %
September	-26,9 %	-41,0 %	-28,2 %	-17,1 %	2,2 %	-6,0 %	23,6 %	-1,3 %	-33,3 %
Oktober	-12,0 %	-22,9 %	-4,8 %	9,6 %	3,3 %	-13,7 %	24,3 %	-20,1 %	-16,7 %
November	-6,1 %	-9,5 %	13,6 %	-9,2 %	2,2 %	-29,3 %	15,8 %	-18,7 %	-7,7 %
Desember	-32,4 %	-43,8 %	-23,9 %	-17,4 %	-15,0 %	-35,5 %	-28,5 %	-37,7 %	-6,8 %
1. halvår	-68,5 %	-85,9 %	-54,1 %	-48,2 %	-61,0 %	-75,0 %	-25,6 %	-62,6 %	-42,8 %
2. halvår	-17,9 %	-33,3 %	-22,1 %	2,2 %	9,3 %	-20,6 %	36,2 %	-8,3 %	-16,2 %
Helår	-42,0 %	-59,1 %	-36,8 %	-21,2 %	-22,1 %	-48,7 %	13,4 %	-34,0 %	-29,9 %

Tabellen viser endringen i inntekt per tilgjengelige rom (RevPAR) per måned mot tilsvarende måned i «normalåret» 2019.

Kilde: SSB & Benchmarking Alliance

Utvikling i de største hotellkommunene

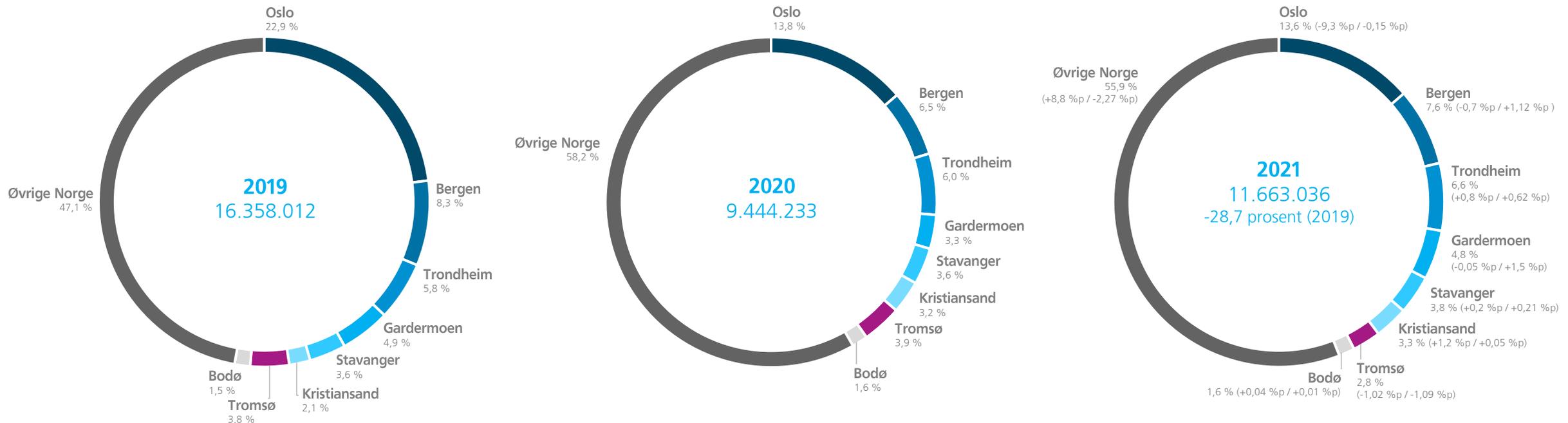
I 1. halvår gikk Bergen forbi Oslo som Norges største hotellkommune (målt i løsjiomsetning). For helåret er Oslo nå tilbake på 1. plass, og Bergen tilbake som nummer 2. I halvårsrapporten så vi også at det «øvrigt Norge» hadde økt markedsandelen kraftig. Dette er fortsatt tilfellet, men de taper nå markedsandeler mot 2020 og ting er på vei tilbake til en normal. Av de største byene er det Oslo som er lengst unna sin normale markedsandel. Oslo har mot 2019 tapt 9,3 prosentpoeng av sin markedsandel. Øvrige Norge har økt sin markedsandel med 8,8 prosentpoeng mot 2019, men tapt 2,3 prosentpoeng mot 2020.

Bergen ligger noe under sin normale andel (2019), men har økt andelen fra 2020. Normalt er januar og februar svært dårlige måneder i Bergen, og man får derfor ikke så store endringer i perioder hvor det er andre faktorer som påvirker salget negativt i disse månedene. I tillegg har Bergen og Stavanger til dels blitt reddet noe av oljenæringen. Stavanger har nesten ikke hatt noe variasjon i sin markedsandel gjennom hele krisen.

I tillegg til Stavanger har Bodø og Trondheim også hatt svært lite variasjon i sine markedsandeler, målt mot 2019 og 2020. Bodø har gått fra 1,5 prosent i 2019 til 1,6

prosent i 2020 og 2021. Trondheim gikk fra 5,8 prosent i 2019 til 6 prosent i 2020 før andelen endte på 6,6 prosent i 2021.

Totalt falt løsjiomsetningen i Norge med 28,7 prosent fra 2019. Fra 2020 har løsjiomsetningen økt med 23,5 prosent.

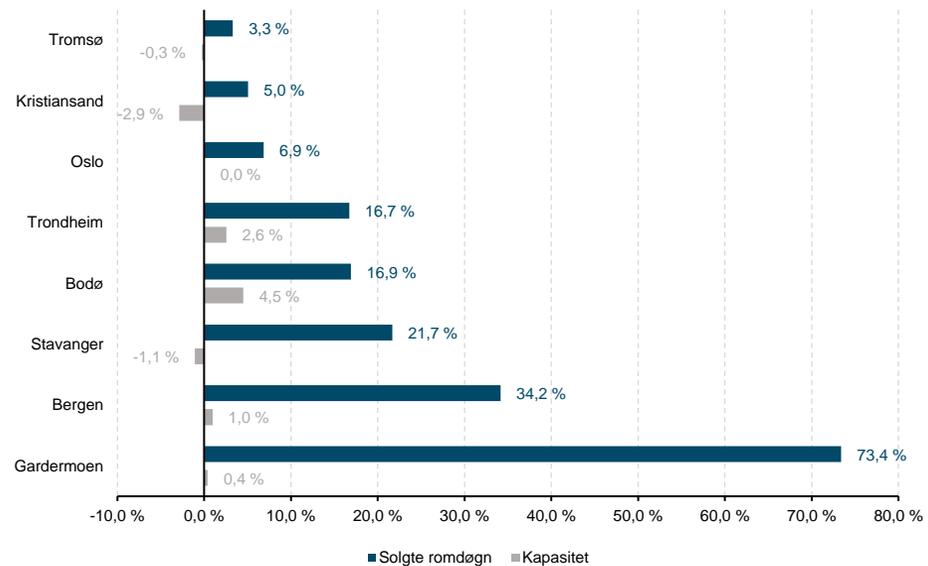


Prosent uten parentes viser markedsandelen for angitt år. Første prosentall i parentes viser økning i prosentpoeng for perioden 2019 – 2021. Siste prosentall i parentes viser økning i prosentpoeng siste år.

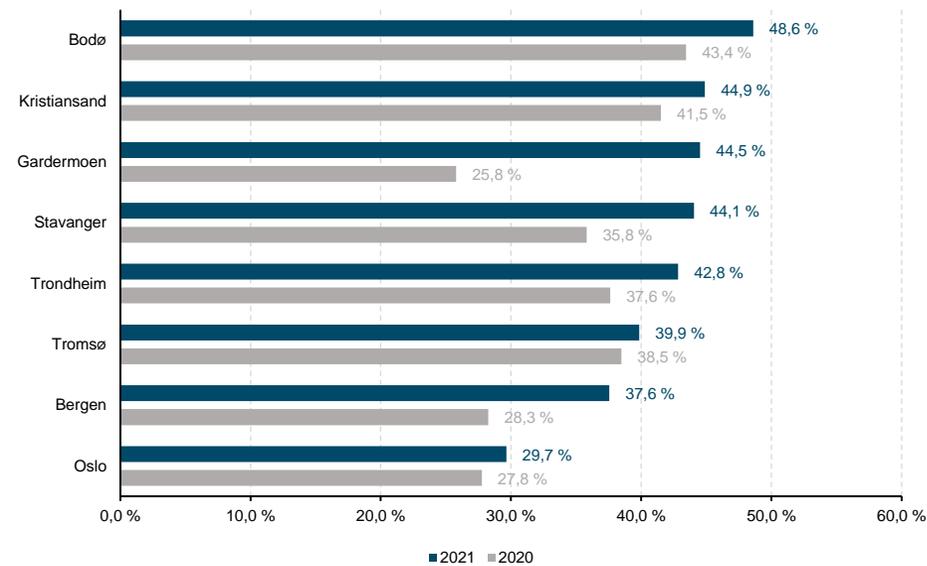
Løsjiomsetning i figur er oppgitt NOK tusen. Kilde: SSB & Benchmarking Alliance.

Utvikling i kapasitet og solgte romdøgn

Endring i romkapasitet og solgte romdøgn, 2021 vs. 2020



Belegg, 2021 vs. 2020



Kilde: SSB & Benchmarking Alliance

Norge

2021 startet på lave nivåer bl.a. grunnet økt smitte over nyttår. Samtidig startet vaksinasjonsprogrammet, og vi så raskt en positiv effekt. De dårligste månedene i 2020 (mars & april) ble en del bedre i 2021, som følge av vaksiner og noe lettere restriksjoner. Inn mot sommeren så man en betydelig vekst i reiseaktiviteten, og vi fikk nok en sommer preget av nordmenn på norgesferie. I juli var solgte feriegjestedøgn høyere enn en i tilsvarende måned i 2019. Prisene var hele 32 prosent høyere.

25. september åpnet Norge opp igjen, og de aller fleste restriksjoner forsvant. Både på ferie- og deler av konferansemarkedet fikk man en «ketchup effekt», og man fikk noen svært gode måneder frem mot desember. I november endte totale solgte romdøgn kun 1,5 prosent lavere enn tilsvarende måned i 2019. Det ble imidlertid dessverre en relativt kortvarig glede ettersom man fikk en ny nedstengning i midten av desember. Totalt endte belegget på 36,1 prosent, 4 pts. bedre enn i 2020, men nesten 20 pts. lavere enn i 2019. Gjennomsnittlig rompris har imidlertid økt kraftig og endte på 1.060 kroner, en økning på 8,3 prosent mot 2020 og 7,8 prosent over 2019-nivået.

Som i 2020 er det feriemarkedet som har klart seg best i 2021.

Tall fra SSB / Hotelia:



12-måneders rullerende RevPAR - Norge



Bilde: Mosknes, Norge.
Foto: Stein Egil Liland.

Tall fra SSB / statistikknett / Hotelia:

Oversiktstabell - Norge

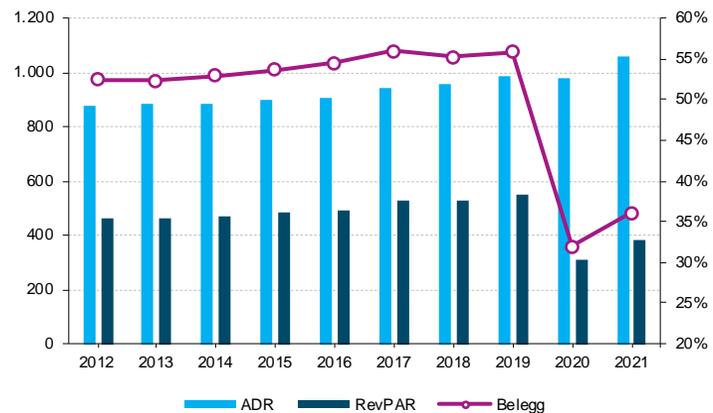
	2019	2020	2021	Δ mot 2020		Δ mot 2019	
				Endr.	Pros.	Endr.	Pros.
Nasjonale*	17.964	12.542	14.563	2.021	16,1%	-3.401	-18,9 %
Internasjonale*	7.060	2.014	1.819	-195	-9,7%	-5.241	-74,2 %
Konferanse*	2.804	1.059	1.385	326	30,8 %	-1.419	-50,6 %
Yrke*	9.029	5.325	5.602	278	5,2 %	-3.426	-37,9 %
Ferie*	13.192	8.173	9.394	1.222	14,9 %	-3.798	-28,8 %
Gjestedøgn*	25.024	14.556	16.382	1.826	12,5%	-8.642	-34,5%
Solgte rom*	16.632	9.647	11.001	1.355	14,0 %	-5.631	-33,9 %
Romkap.*	29.802	30.221	30.514	294	1,0 %	712	2,4 %
Losji**	16.358	9.444	11.663	2.219	23,5%	-4.695	-28,7%
Belegg	55,8 %	31,9 %	36,1%	4,1%	12,9%	-19,8 %	-35,4 %
ADR***	984	979	1.060	81	8,3 %	77	7,8 %
RevPAR***	549	313	382	70	22,3 %	-167	-30,4 %

* Tall i tusen.
 ** Losjomsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

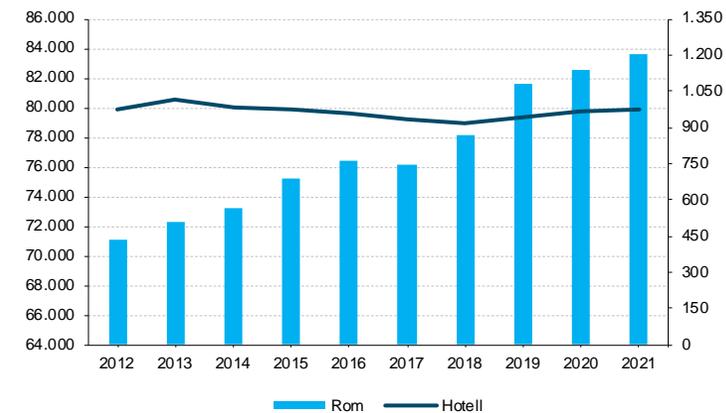
Det er ikke hensyntatt i romkapasiteten at flere hoteller har hatt stengt siden mars grunnet Covid-19.

Kilde: SSB, Statistikknett og Hotelia.

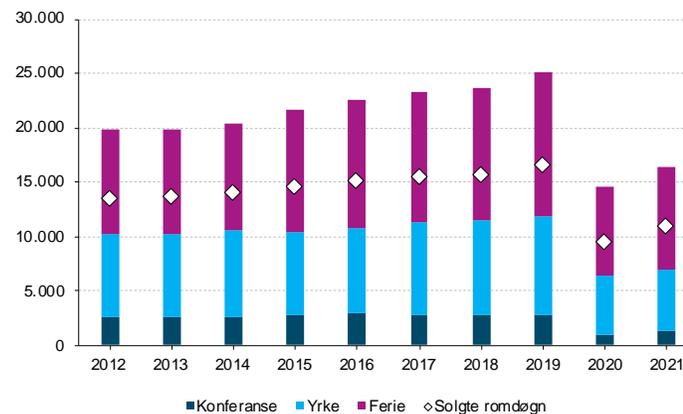
Nøkkeltall - Norge



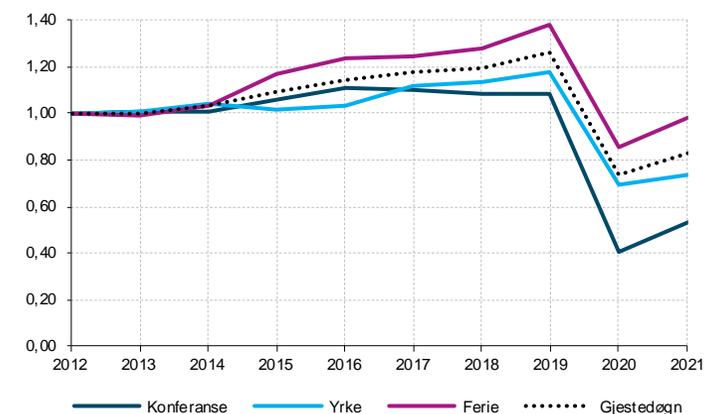
Kapasitet - Norge



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Norge

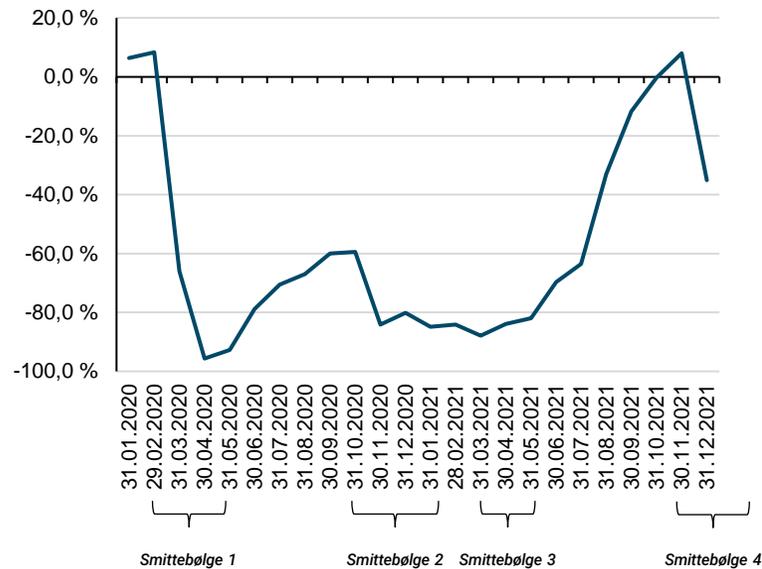


Relativ utvikling per segment - Norge

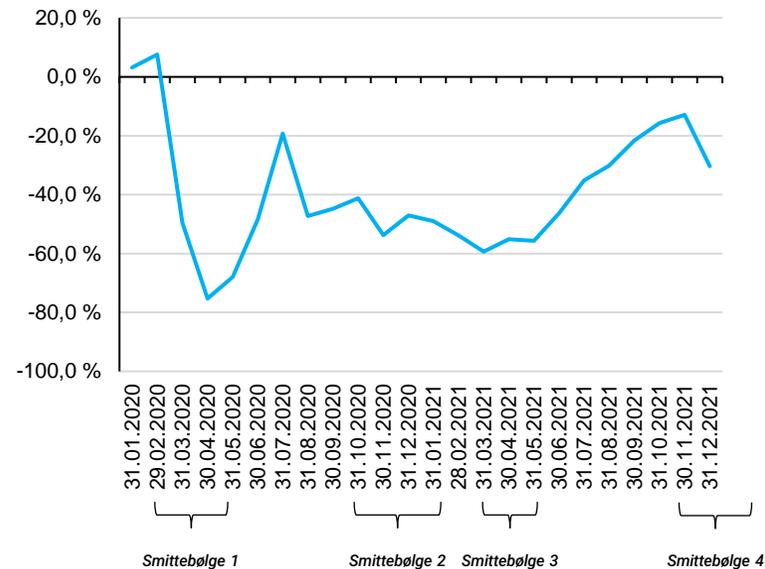


Endring i gjestedøgn mot 2019, måned for måned

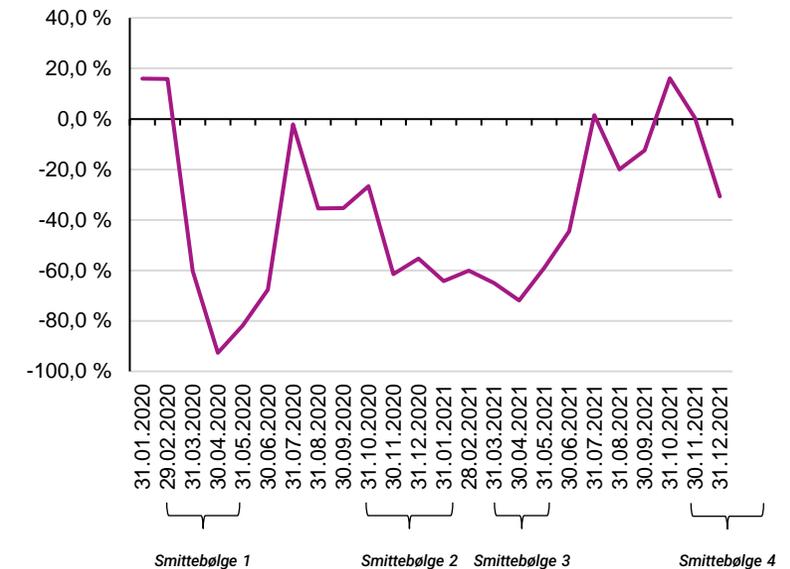
Konferanse



Yrke

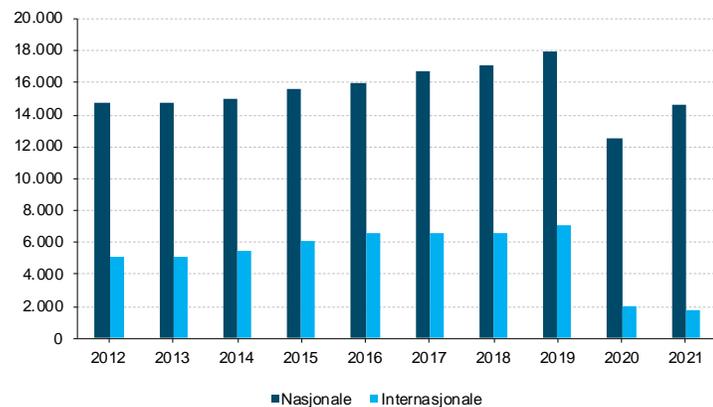


Ferie

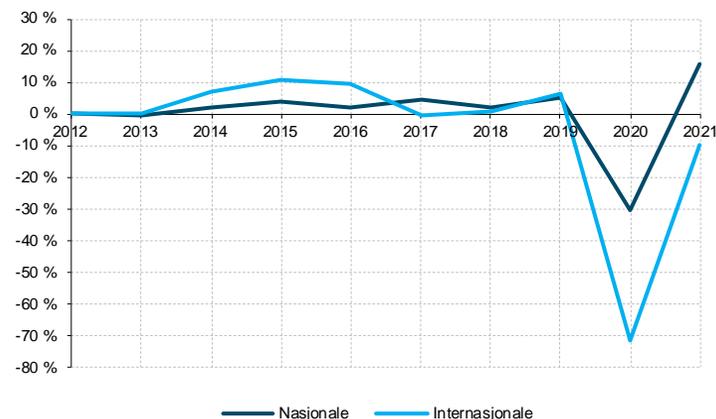


Nasjonale og internasjonale besøkende

Nasjonale og internasjonale besøkende i Norge (i tusen)



Endring i antall nasjonale og internasjonale besøkende



Relativ utvikling i antall nasjonale og internasjonale besøkende



Kilde: Statistikknett / SSB

Oslo

Av Norges største hotellbyer er det fremdeles Oslo som er mest påvirket av korona. Oppheningen man så på slutten av høsten viste imidlertid at markedet kom raskt tilbake. I november var losjiosetningen i Oslo kun 9,5 prosent bak omsetningen i november 2019. Flere hoteller Hotelia har omsetningstall for hadde både høyere lokalleie- og restaurantomsetning i oktober og november. Totalt for året var RevPAR i Oslo 59,1 prosent bak 2019.

- Av de største hotellkommunene har Oslo i 2021 det laveste belegget og endte året på 29,7 prosent, opp 1,9 pts. fra 2020, men ned ca. 40 pts. fra 2019.
- ADR endte på 1.016 kroner, opp 14,3 prosent fra 2020, men ned 3,2 prosent fra 2019.
- Oslo fikk den laveste RevPAR'en av de største byene; 301 kroner. Det er ca. 60 prosent lavere enn i 2019.
- At Oslo taper mest av de største byene skyldes bl.a. at byen har (sammen med Bergen og Tromsø) en større andel internasjonal gjester. I november var den nasjonale trafikken bare 11 prosent lavere enn i november 2019. Til sammenligning var den internasjonale trafikken 44 prosent under nivået i november 2019. Oslo har også en mindre andel «fast» trafikk fra olje- & servicenæringen, som har bidratt til et høyre belegg på en del andre destinasjoner.

Forventinger

- De internasjonale markedene er viktige for Oslo. Oppheningen kan derfor gå noe tregere enn andre. Spesielt vil det trolig være treghet i internasjonal yrkestrafikk.
- De første månedene av 2022 blir trolig svært dårlig grunnet strenge restriksjoner, men når restriksjonene opphører vil trolig aktiviteten ta seg opp enda raskere enn tidligere. Hotelia tror (om ikke det blir store endringer pga. konflikten i Ukraina) det vil være en kraftig vekst i perioden fra mars – august. Ved utgangen av 2022 vil vi trolig se tilnærmet normale tall per måned.

Tall fra SSB / Hotelia:



12-måneders rullerende RevPAR - Oslo

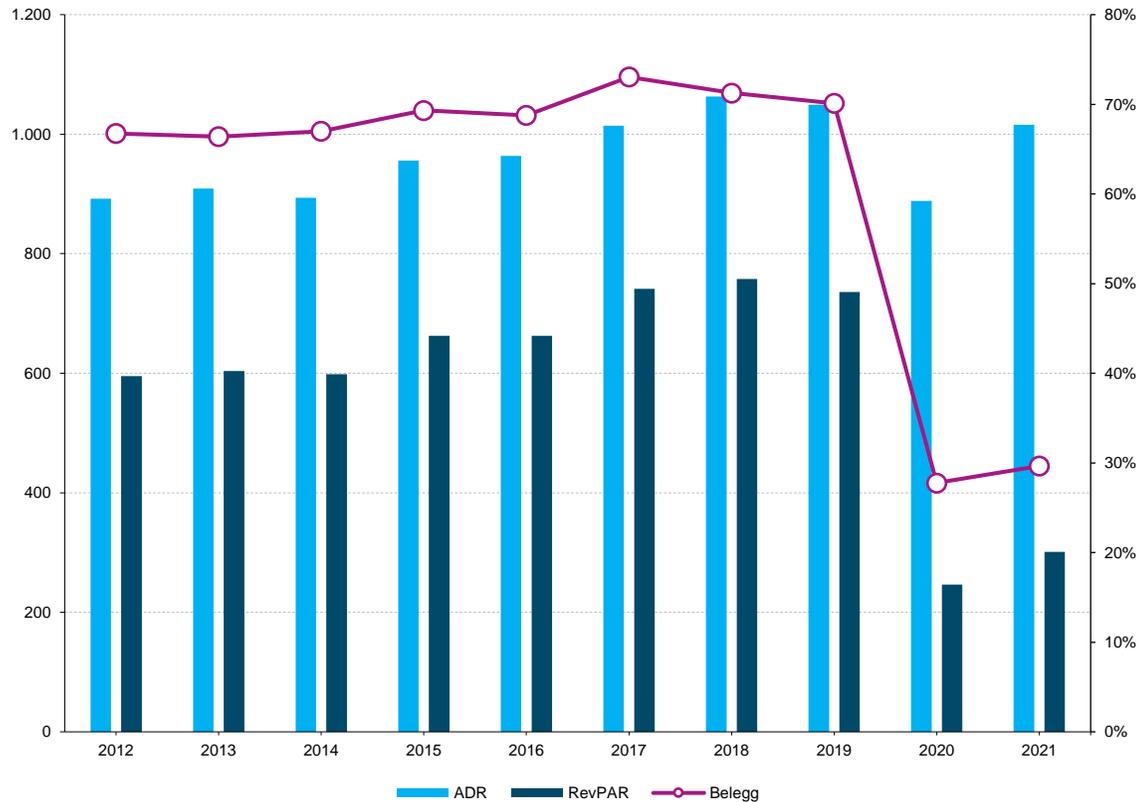


Bilde: Quality Hotel Hasle Linie, Oslo.
Foto: Knut Neerland – Magent AS.

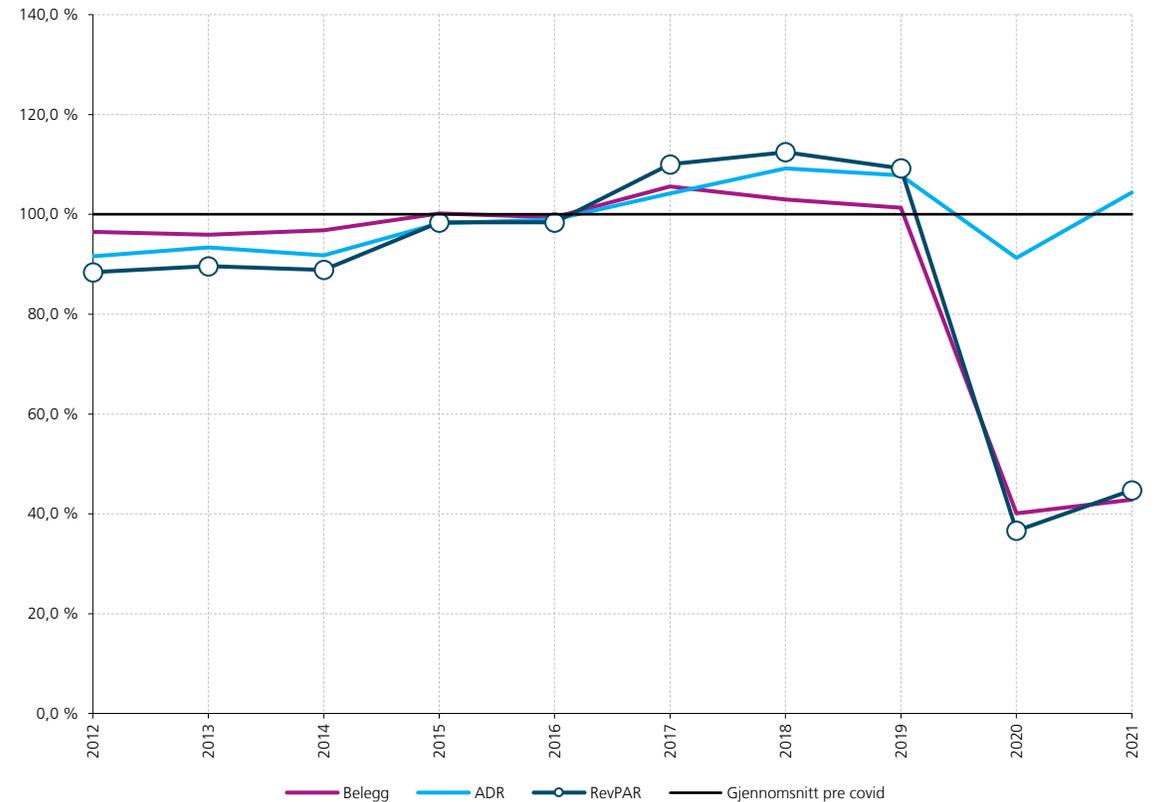
Oslo

Tall fra SSB / Hotelia:

Nøkkeltall - Oslo



Benchmarking mot nøkkeltallenes gjennomsnitt pre-covid



Tall fra SSB / statistikknett / Hotelia:

Oversiktstabell - Oslo

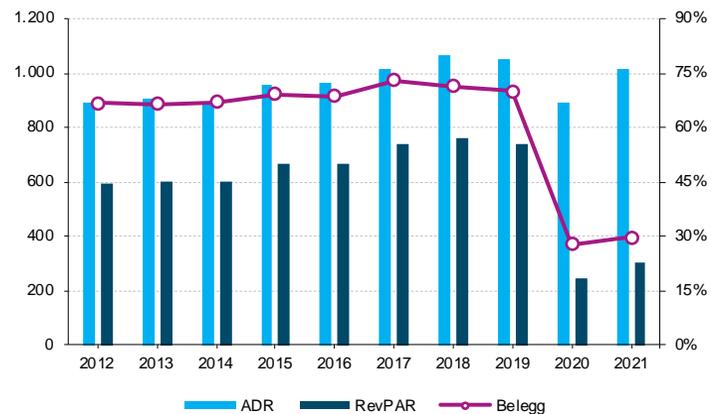
	2019	2020	2021	Δ mot 2020		Δ mot 2019	
				Endr.	Pros.	Endr.	Pros.
Nasjonale*	3.477	1.696	1.961	265	15,6 %	-1.516	-43,6 %
Internasjonale*	1.864	442	377	-65	-14,7 %	-1.487	-79,8 %
Konferanse*	403	122	123	2	1,2 %	-280	-69,5 %
Yrke*	2.069	859	779	-80	-9,3 %	-1.290	-62,3 %
Ferie*	2.868	1.158	1.436	278	24,0 %	-1.432	-49,9 %
Gjestedøgn*	5.341	2.138	2.338	200	9,3 %	-3.002	-56,2 %
Solgte rom*	3.576	1.462	1.562	100	6,9 %	-2.014	-56,3 %
Romkap.*	5.100	5.265	5.267	1	0,0 %	167	3,3 %
Losji**	3.752	1.299	1.587	288	22,2 %	-2.165	-57,7 %
Belegg	70,1%	27,8 %	29,7 %	1,9 %	6,8 %	-40,5 %	-57,7 %
ADR***	1.049	889	1.016	127	14,3 %	-33	-3,2 %
RevPAR***	736	247	301	55	22,1 %	-434	-59,1 %

* Tall i tusen.
 ** Losjomsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

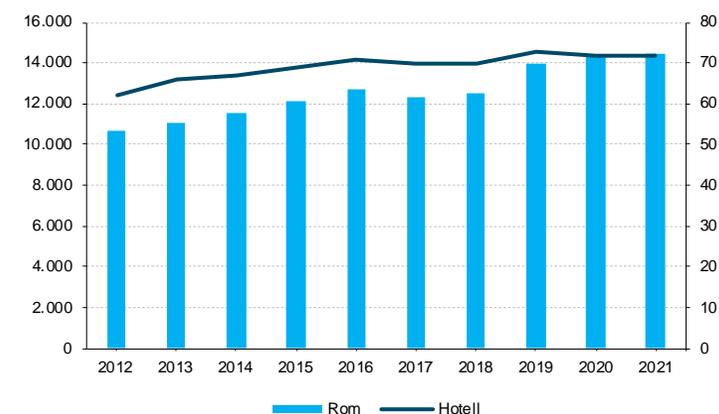
Det er ikke hensyntatt i romkapasiteten at flere hoteller har hatt stengt siden mars grunnet Covid-19.

Kilde: SSB, Statistikknett og Hotelia.

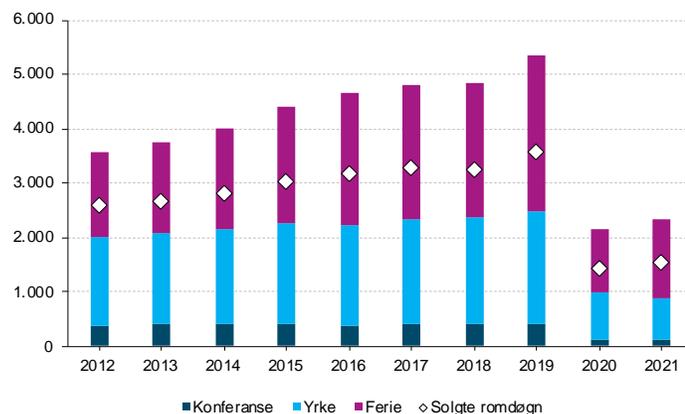
Nøkkeltall - Oslo



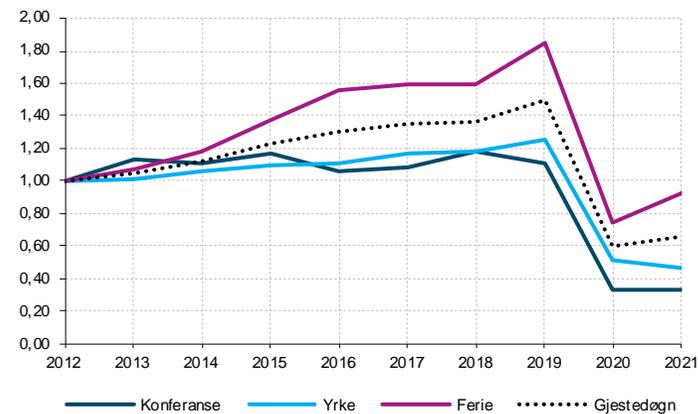
Kapasitet - Oslo



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Oslo



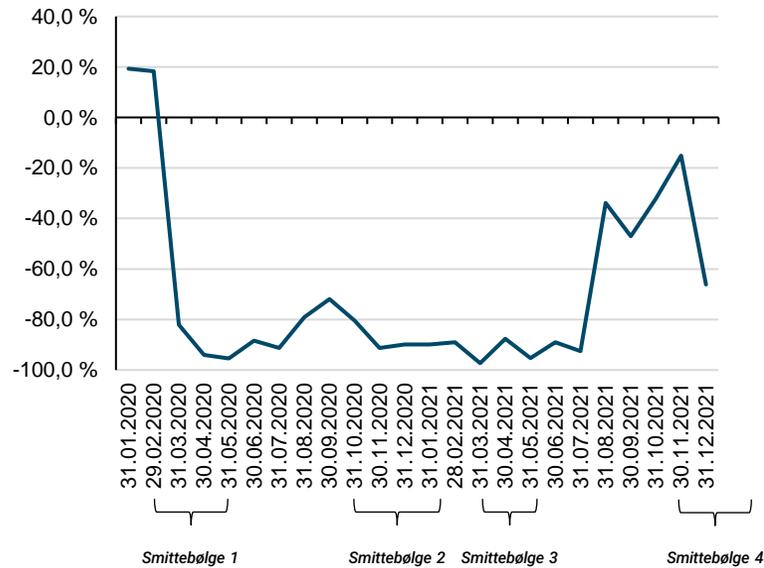
Relativ utvikling per segment - Oslo



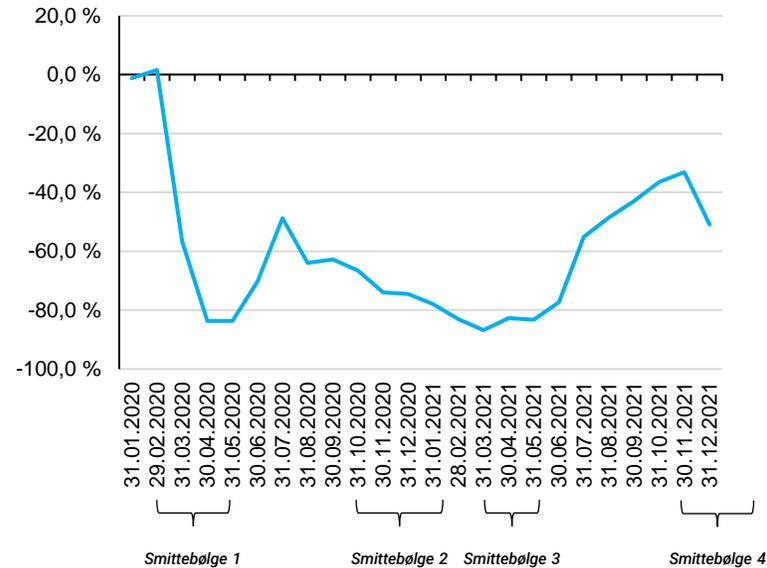
Oslo

Endring i gjestedøgn mot 2019, måned for måned

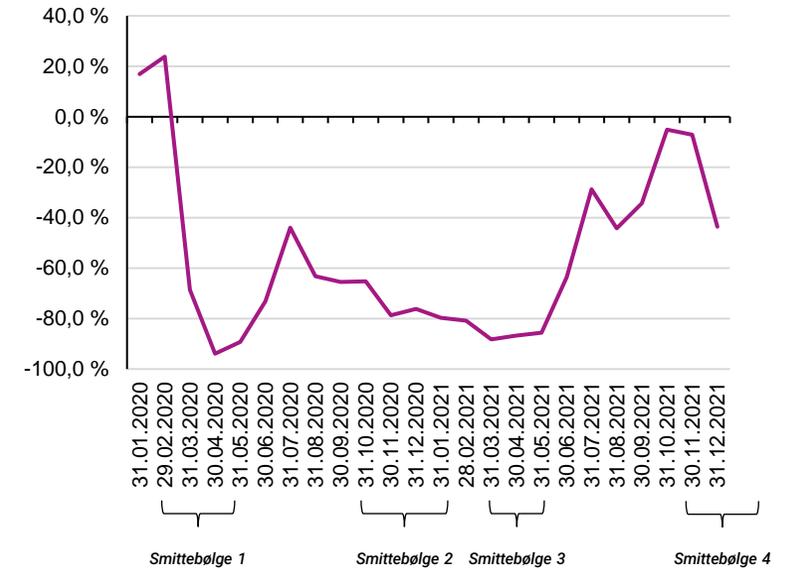
Konferanse



Yrke



Ferie



Gardermoen

Gardermoen (hovedsakelig Ullensaker kommune) har hatt den største økningen i belegg mot 2020, med hele 18,8 pts. Mye av trafikken kommer av at 9 av 11 hoteller var karantenehoteller i 1. halvår, og deler av 2. halvår. Det er store variasjoner i tall som er innrapportert til SSB og Benchmarking Alliance (BA), dette kan skyldes ulik rapportering av faktiske boende koronagjester. Lily Country Club (v/ Miklagard Golf) åpnet 31. mai med 507 rom. Hotellet er p.t. ikke med i grunnlaget til BA og er trolig heller ikke fanget opp av SSB. Hensyntar man Lily i tallene øker antall tilgjengelig rom pr. dag med ca. 14 % og for SSB (Romerike) med ca. 9 %.

- Gardermoen hadde en kraftig vekst i solgte romdøgn på ca. 73 prosent mot fjoråret. Mot 2019 ble det solgt ca. 31 prosent færre romdøgn.
- Gjennomsnittlig rompris har økt fra både 2019 og 2020, med henholdsvis 2,6 prosent fra 2019 og 3,2 prosent fra 2020. En ADR på 965 er den høyeste prisen vi har registrert.
- Kombinasjonen av økt belegg og økt ADR gir en kraftig økning i RevPAR målt mot 2020. Mot 2019 har RevPAR falt med ca. 30 prosent. Gardermoen hadde i 2021 den fjerde høyeste RevPAR'en av de største hotelldestinasjonene.

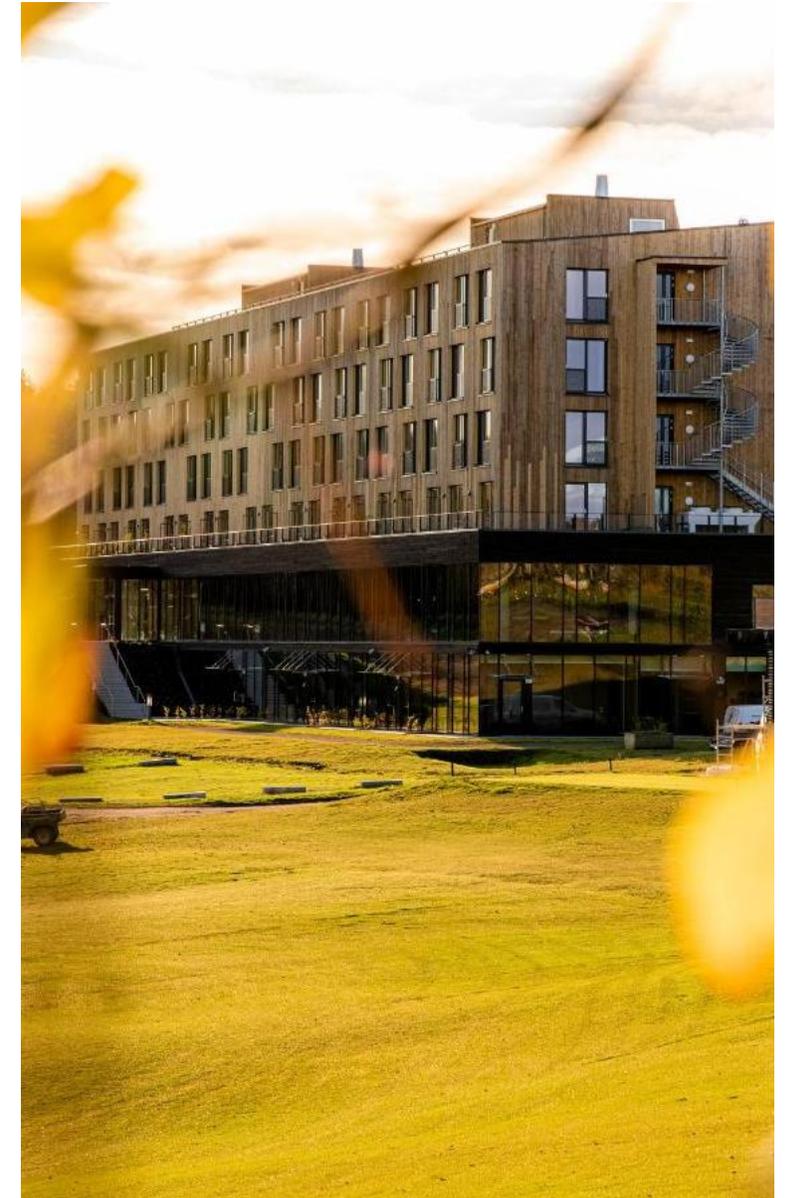
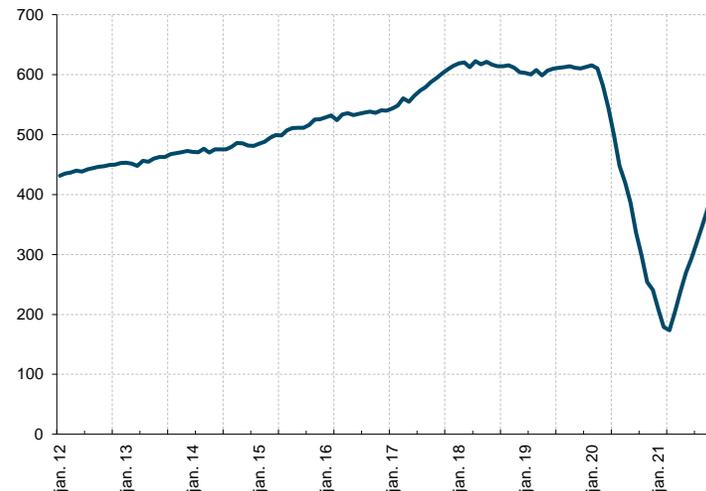
Forventinger

Gardermoen vil trolig ha en rask pick up på deler av markedet. De største kongressen med lang planleggingstid kommer trolig sist i gang. Flere av disse arr. Er imidlertid kun utsatt og kan komme raskere tilbake enn om de ble planlagt fra «scratch». 507 nye rom på Lily Country Club vil trolig bidra til at belegget i kommunen faller betraktelig, selv om dette ikke nødvendigvis bidra til stort fall på hotellene rundt Gardermoen.

Tall fra Benchmarking Alliance:



12-måneders rullerende RevPAR - Gardermoen

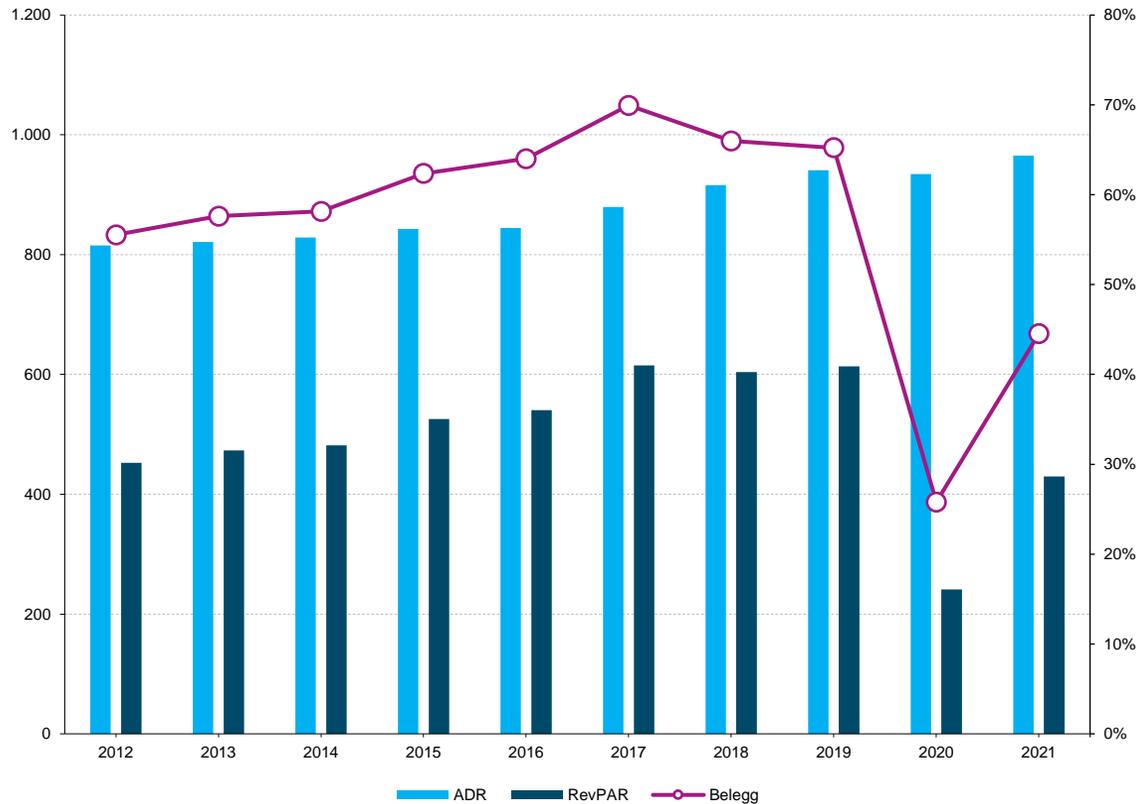


Bilde: Lily Country Club.

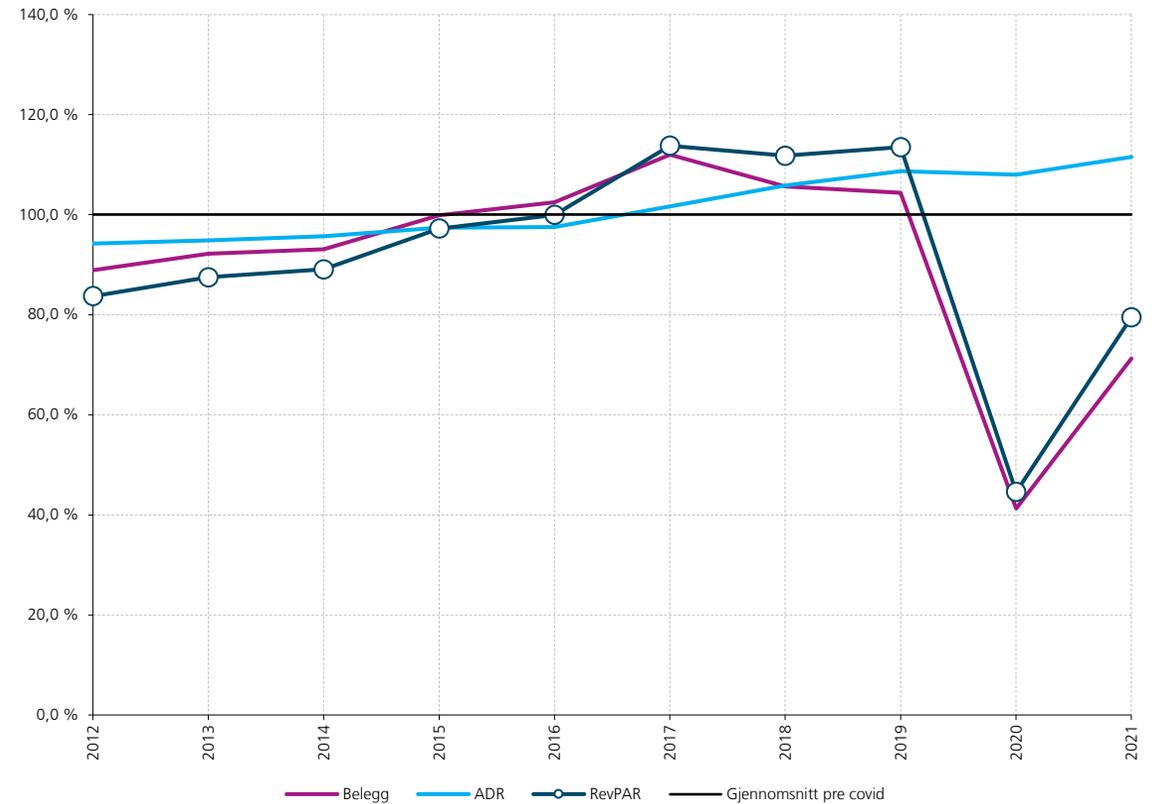
Gardermoen

Tall fra Benchmarking Alliance:

Nøkkeltall - Gardermoen



Benchmarking mot nøkkeltallenes gjennomsnitt pre-covid



Tall fra SSB / statistikknett / Hotelia:

Oversiktstabell

Romerike (SSB)	2019	2020	2021	Δ mot 2020		Δ mot 2019	
				Endr.	Pros.	Endr.	Pros.
Nasjonale*	1.290 (66 %)	551	606	55	10,0 %	-684	-53,0 %
Internasjonale*	305 (63 %)	88	101	13	14,8 %	-204	-66,9 %
Konferanse*	411 (66 %)	167	208	41	24,8 %	-203	-49,3 %
Yrke*	670 (72 %)	290	327	37	12,7 %	-343	-51,2 %
Ferie*	515 (56 %)	182	172	-10	-5,6 %	-343	-66,5 %
Gjestedøgn*	1.595 (65 %)	639	707	68	10,6 %	-888	-55,7 %

Gardermoen (BA-tall)							
Solgte rom*	848	336	583	247	73,4 %	-265	-31,2 %
Romkap.*	1.300	1.305	1.310	5	0,4 %	10	0,8 %
Losji**	798	314	563	248	79,0 %	-235	-29,4 %
Belegg	65,2 %	25,8 %	44,5 %	18,7 %	72,7 %	-20,7 %	-31,7 %
ADR***	941	935	965	30	3,2 %	24	2,6 %
RevPAR***	613	241	430	189	78,3 %	-184	-29,9 %

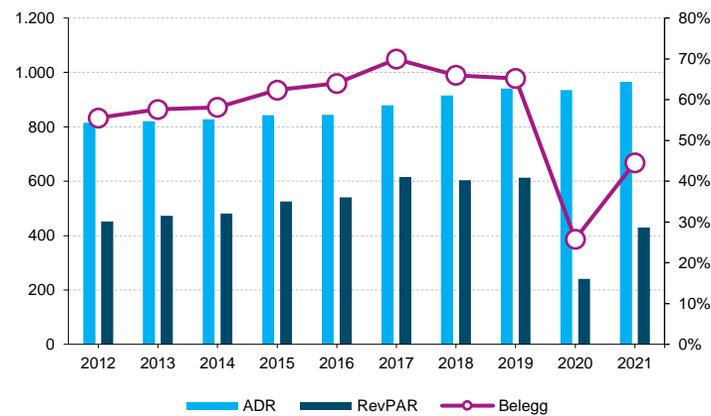
* Tall i tusen.
 ** Losjomsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

Tall i parentes for Romerike viser andelen Ullensaker kommune hadde i 2019 av Romerike.

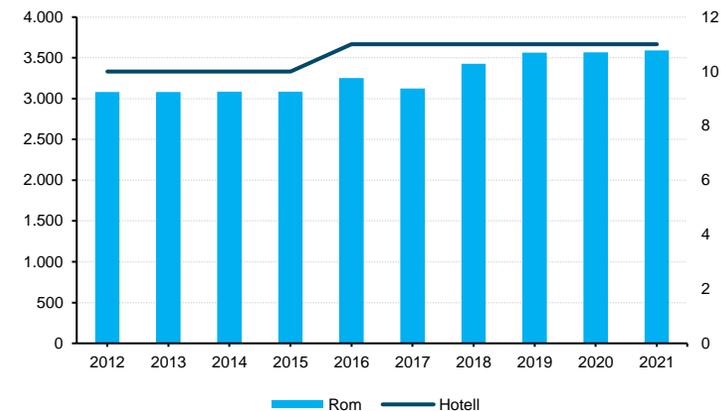
Det er ikke hensyntatt i romkapasiteten at flere hoteller har hatt stengt siden mars grunnet Covid-19.

Kilde: SSB, Statistikknett og Hotelia.

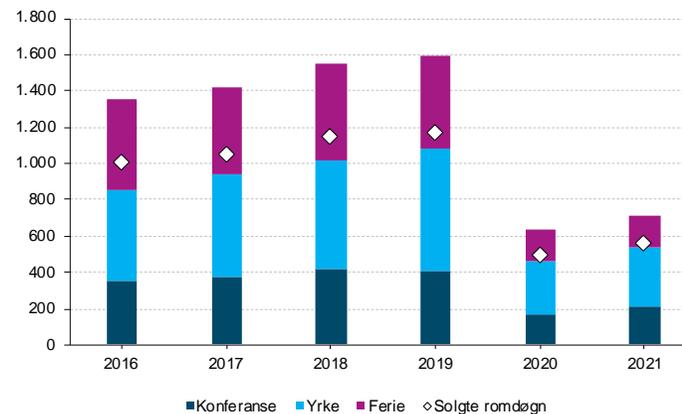
Nøkkeltall - Gardermoen



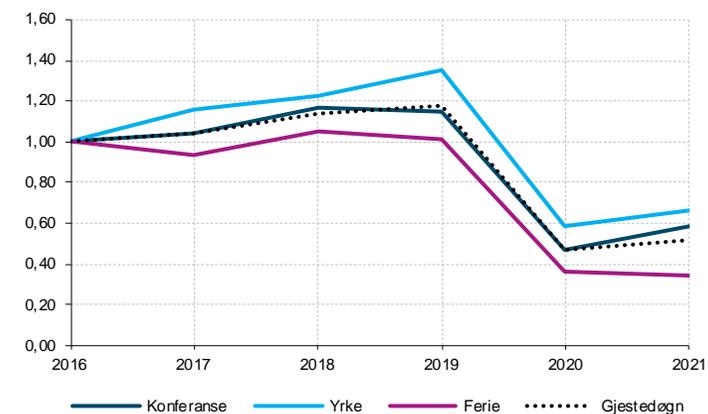
Kapasitet - Gardermoen



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Romerike



Relativ utvikling per segment - Romerike



Bergen

Solgte romdøgn i Bergen økte i 2021 med nesten 35 prosent mot 2020. Dette gir fremdeles 37 prosent mindre solgte romdøgn enn i 2019, og Bergen har en lang vei tilbake for å komme opp på «normal-nivået». Bergen er sammen med Oslo og Tromsø de byene som er hardest rammet av pandemien i 2021.

- Belegget endte i 2021 på 37,6 prosent, en nedgang på ca. 24 pts. mot 2019, men en økning på ca. 9 pts. mot 2020.
- ADR i Bergen lå på 986 kroner i gjennomsnitt i perioden før korona. I 2021 øke ADR til 997 kroner, som trolig skyldes flere fullbetalende yrkesreisende og redusert rimeligere ferie og fritidstrafikk.
- Av de største by-destinasjonene endte Bergen med den nest laveste RevPAR'en for året, kun slått av Oslo. RevPAR for 2021 ble 43,6 prosent lavere enn i 2019. Bergen har mistet sitt viktige internasjonale turistmarked i sommermånedene – normalt har Bergen mellom 70 til 90 prosent belegg i perioden mai t.o.m. september. Tilsvarende periode i 2021 var belegget mellom 31 til 52 prosent (juli).

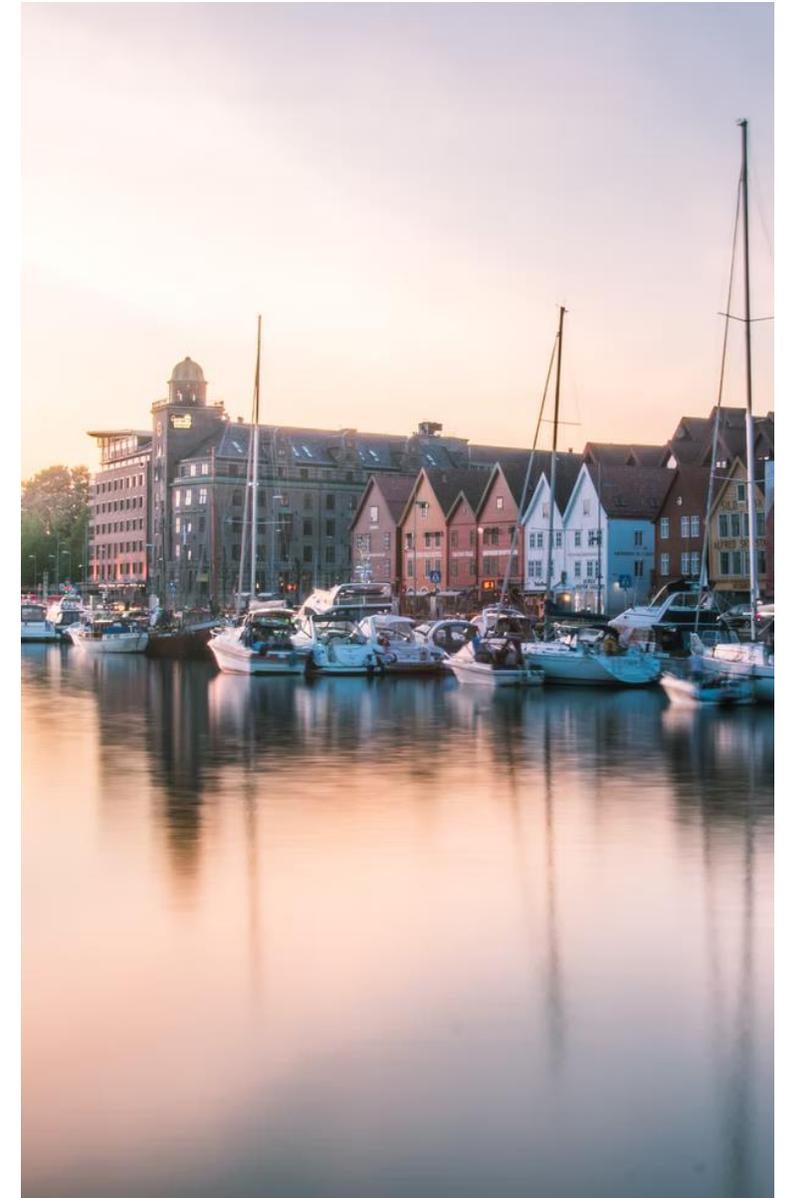
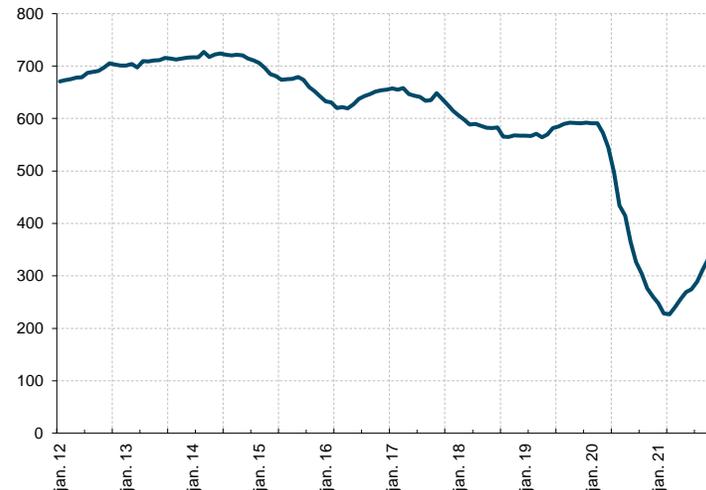
Forventinger

- Bergen er avhengig av internasjonale markeder, og kan derfor få en noe tregere opphenting dersom internasjonal turisme lar vente på seg. Omikron-smitten nærmer seg toppen i flere land og kan være positivt ettersom det øker sannsynligheten for at flere land kommer ut av pandemistilstander raskere. De nordiske landene er på vei mot full åpning og Europa er på god vei. Det er nærmarkedene som allerede i 2022 vil kunne komme delvis tilbake.
- Prognosene våre antyder at belegget i Bergen krysser over 60 prosent i 2025, før det gradvis trekker opp mot 65 prosent. RevPAR er trolig tilbake på 2019-nivå i midten av 2023.

Tall fra Benchmarking Alliance:



12-måneders rullerende RevPAR – Bergen

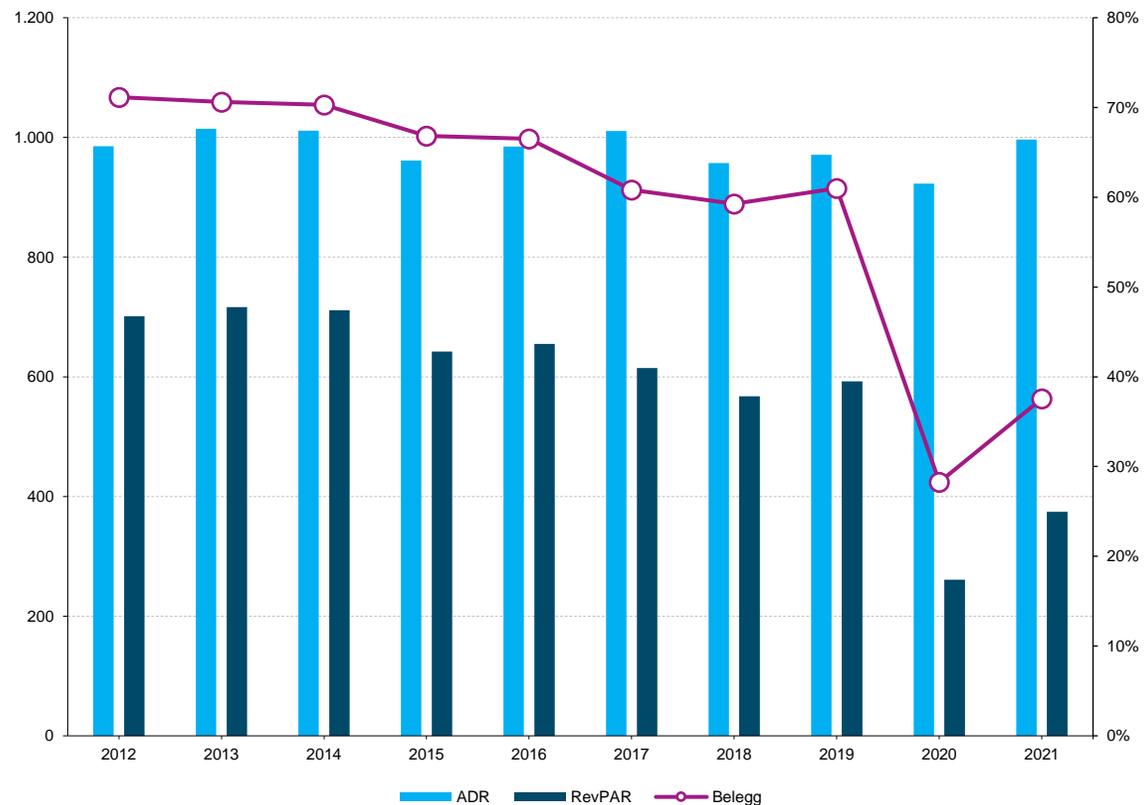


Bilde: Bryggen Bergen, Bergen.
Foto: Lachlan Gowen.

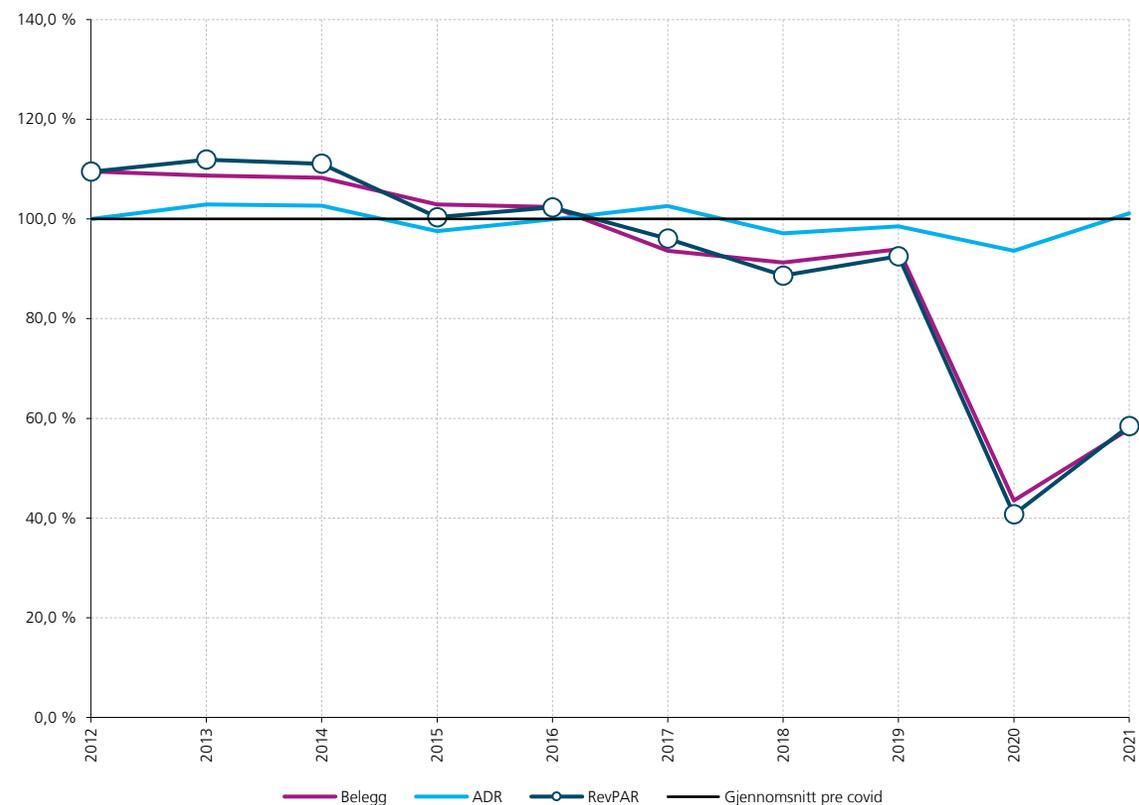
Bergen

Tall fra Benchmarking Alliance:

Nøkkeltall - Bergen



Benchmarking mot nøkkeltallenes gjennomsnitt pre-covid



Tall fra SSB / statistikknett / Hotelia:

Oversiktstabell – Bergen-region

	2019	2020	2021	Δ mot 2020		Δ mot 2019	
				Endr.	Pros.	Endr.	Pros.
Nasjonale*	1.517	955	1.113	158	16,5 %	-404	-26,6 %
Internasjonale*	835	164	221	57	34,9 %	-615	-73,6 %
Konferanse*	171	56	91	35	61,8 %	-80	-46,9 %
Yrke*	825	438	508	70	16,1 %	-317	-38,4 %
Ferie*	1.355	625	734	110	17,6 %	-621	-45,8 %
Gjestedøgn*	2.352	1.118	1.333	215	19,2 %	-1.018	-43,3 %
Solgte rom*	1.547	770	937	167	21,7 %	-610	-39,4 %
Romkap.*	2.582	2.851	2.844	-7	-0,3 %	262	10,2 %
Losji**	1.528	720	950	229	31,8 %	-578	-37,8 %
Belegg	59,9 %	27,0 %	33,0 %	6,0 %	22,1 %	-27,0 %	-45,0 %
ADR***	987	936	1.013	77	8,3 %	26	2,6 %
RevPAR***	592	253	334	81	32,2 %	-258	-43,6 %

* Tall i tusen.

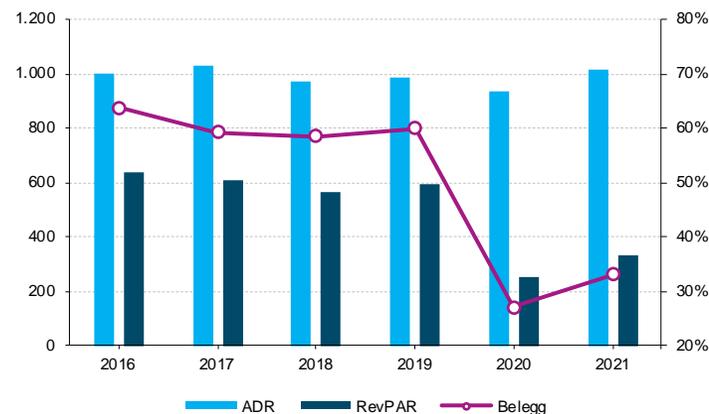
** Losjomsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.

*** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

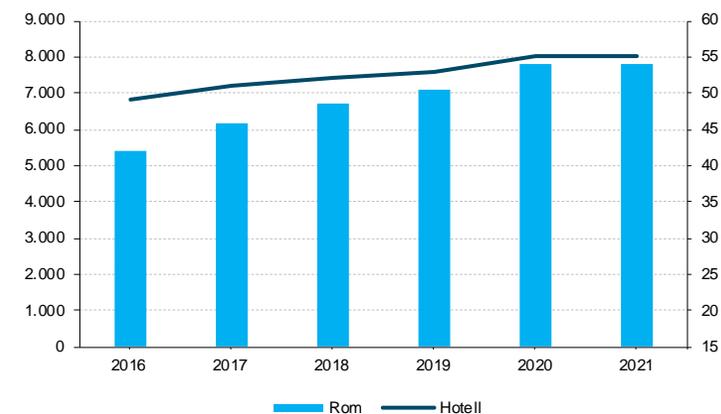
Det er ikke hensyntatt i romkapasiteten at flere hoteller har hatt stengt siden mars grunnet Covid-19.

Kilde: SSB, Statistikknett og Hotelia.

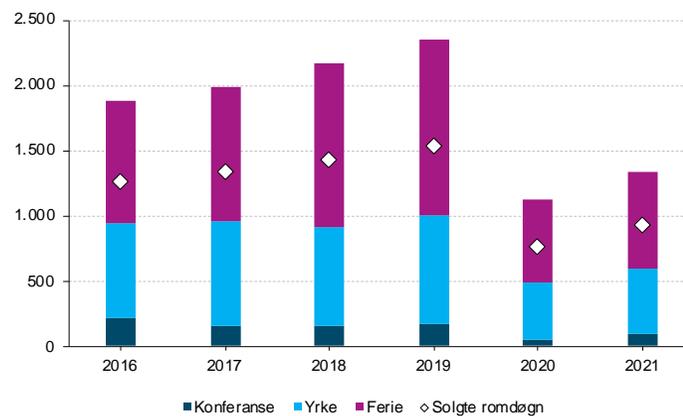
Nøkkeltall – Bergen-region



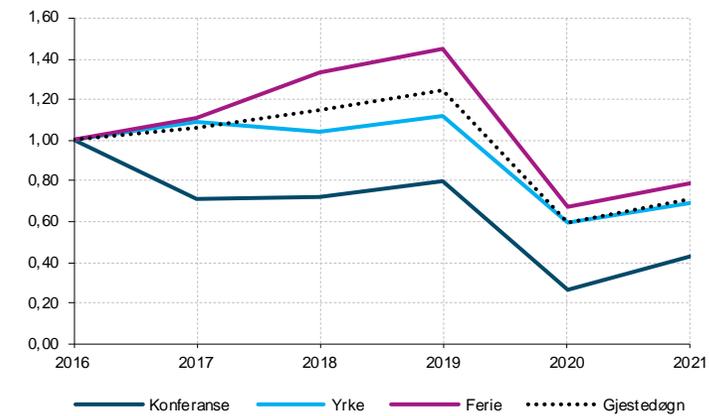
Kapasitet - Bergen-region



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Bergen-region



Relativ utvikling per segment - Bergen-region

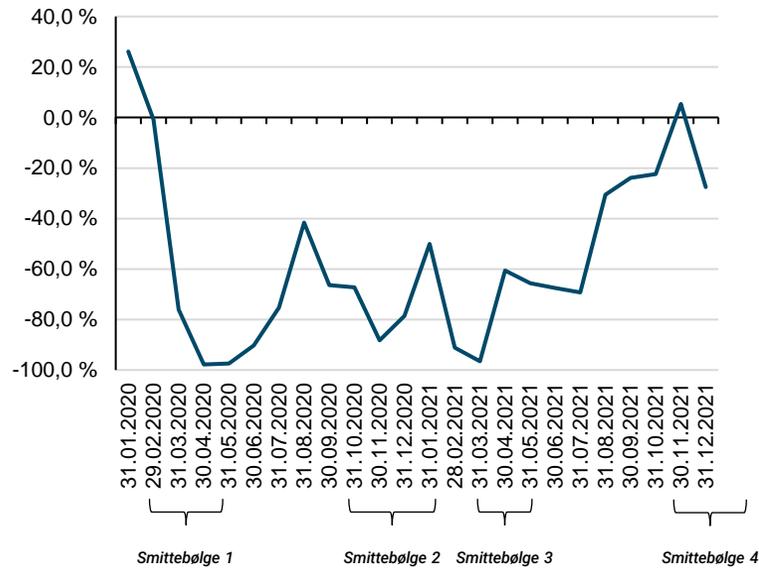


Bergen

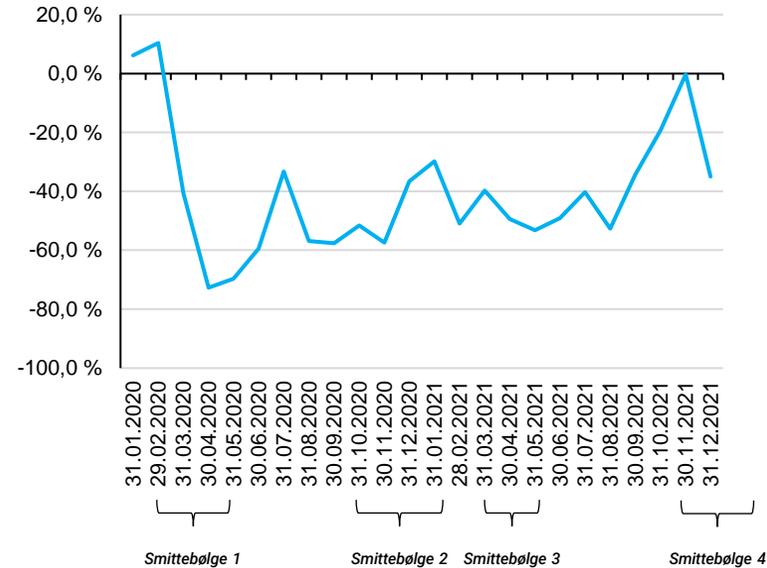
Endring i gjestedøgn mot 2019, måned for måned

Bergen-region

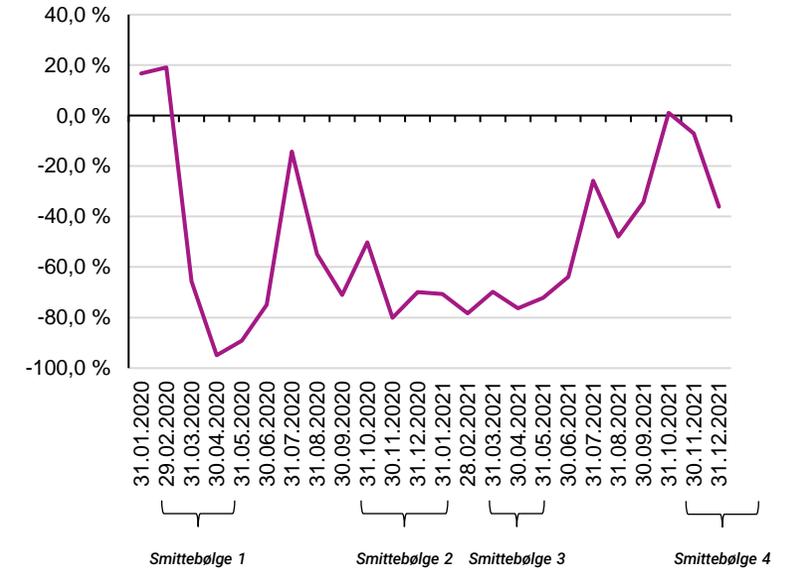
Konferanse



Yrke



Ferie



Kilde: Statistikknett / SSB

Trondheim

Trondheim endte med en RevPAR kun 7,6 prosent lavere enn gjennomsnittlig RevPAR i perioden før korona. Økningen på nesten 33 prosent i RevPAR siste år skyldes hovedsakelig en kraftig økning i de gjennomsnittlige romprisene på hele 16,8 prosent mot 2020.

- Belegget endte i 2021 på 42,8 prosent, opp 5,2 pts. mot 2020, men målt mot 2019 var det en nedgang på 22,1 pts.
- ADR hadde en økning mot både 2019 og 2020, på henholdsvis 18,1 og 16,8 prosent.
- RevPAR lå ved utgangen av 2021 ca. 22 prosent under nivået i 2019.
- Det var en kraftig økning i gjestedøgn i konferansesegmentet i juli 2021 sammenlignet mot juli 2019, men både juli 2019 og 2018 hadde svært lave registrerte gjestedøgn innen dette segmentet og 2021 var under det som kan anses som et normalnivå.

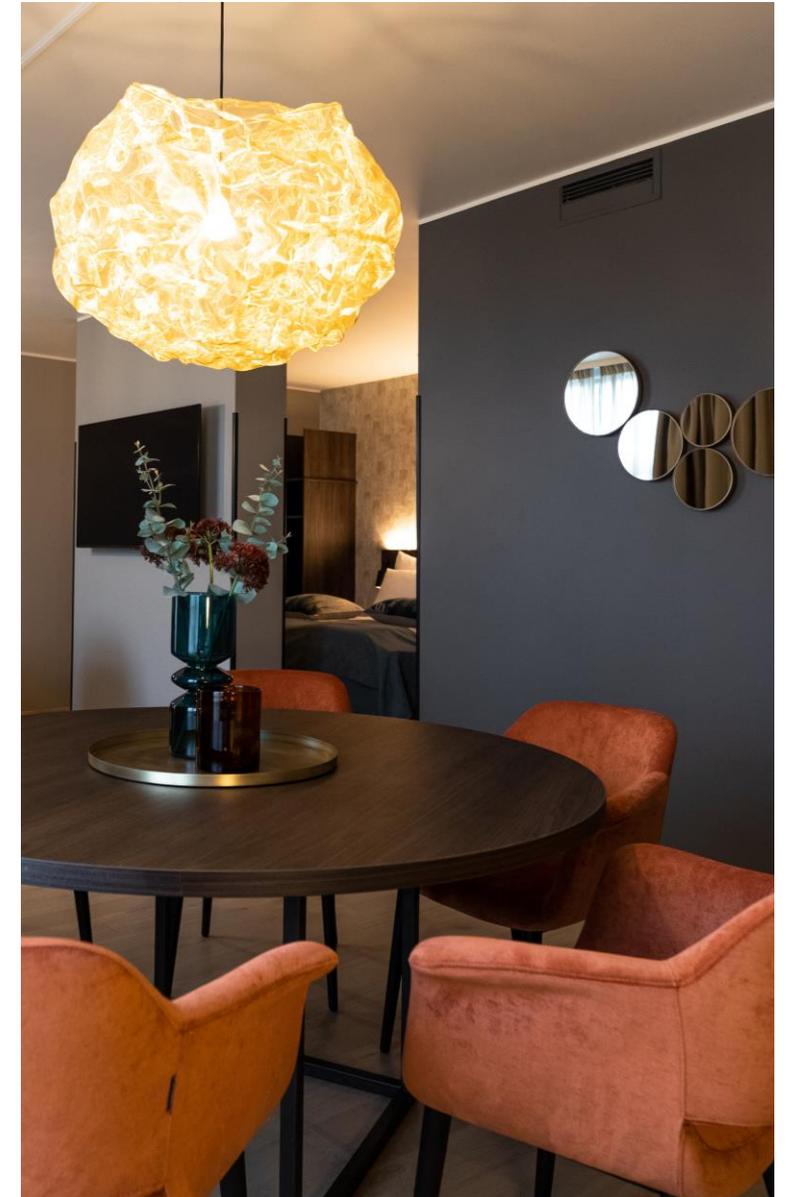
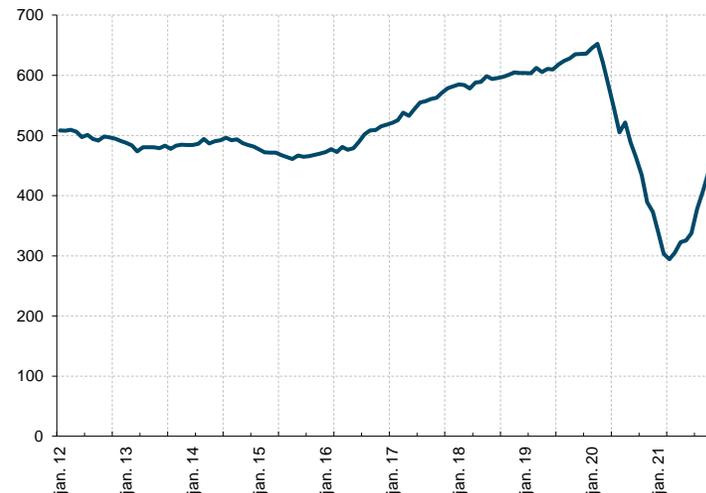
Forventinger

- Trondheim har falt noe mindre i belegg enn andre byer gjennom korona, og forventes en raskere opphenting til et normalnivå.
- Det forventes at belegget vil være over 60 prosent i 2023, kanskje også i 2022. Historisk har Trondheim et gjennomsnittlig belegg på ca. 64 prosent (pre-covid), og markedet vil trolig gå relativt rask tilbake til dette nivået. I 2021 hadde Trondheim en kraftig økning i ADR. Det generelle prisnivået har økt i 1. kvartal i 2022, og det forventes en ytterligere vekst i gjennomsnittsprisene.
- Forventet prisvekst, i kombinasjon med en innhenting av belegget vil gi RevPAR-nivåer vesentlig over det historiske nivået.

Tall fra Benchmarking Alliance:



12-måneders rullerende RevPAR – Trondheim

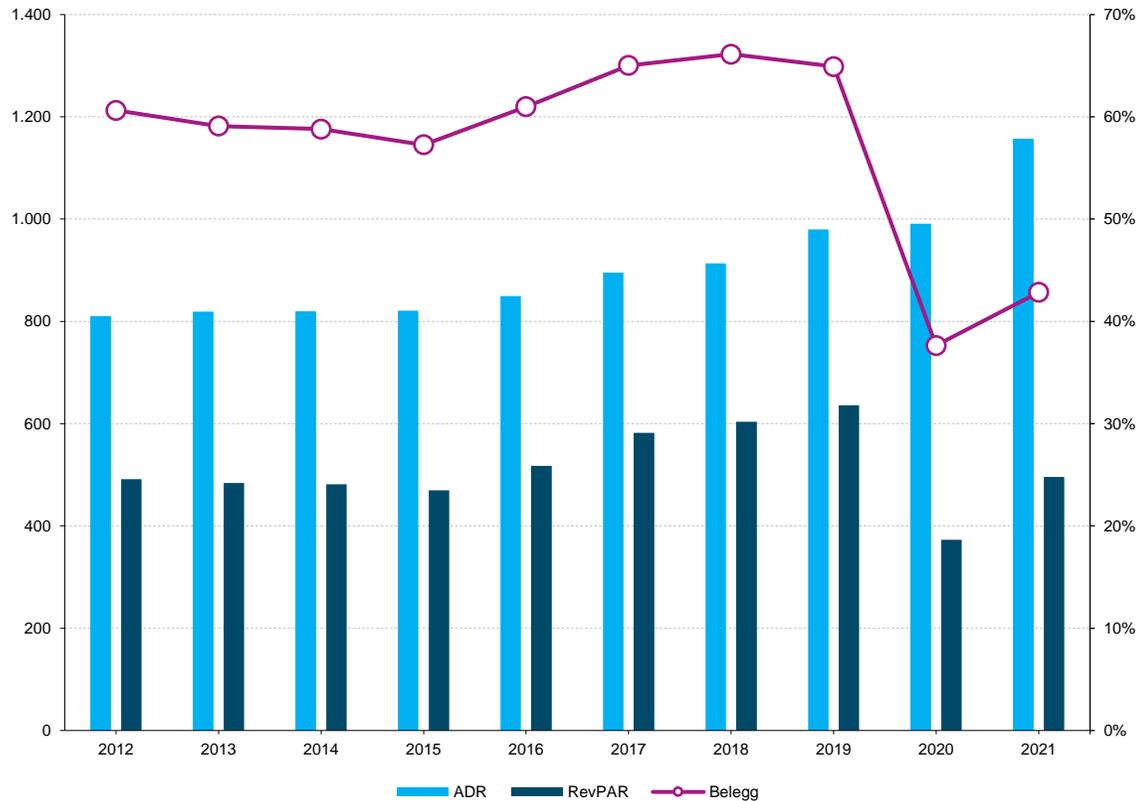


Bilde: Quality Airport Hotel Værnes.

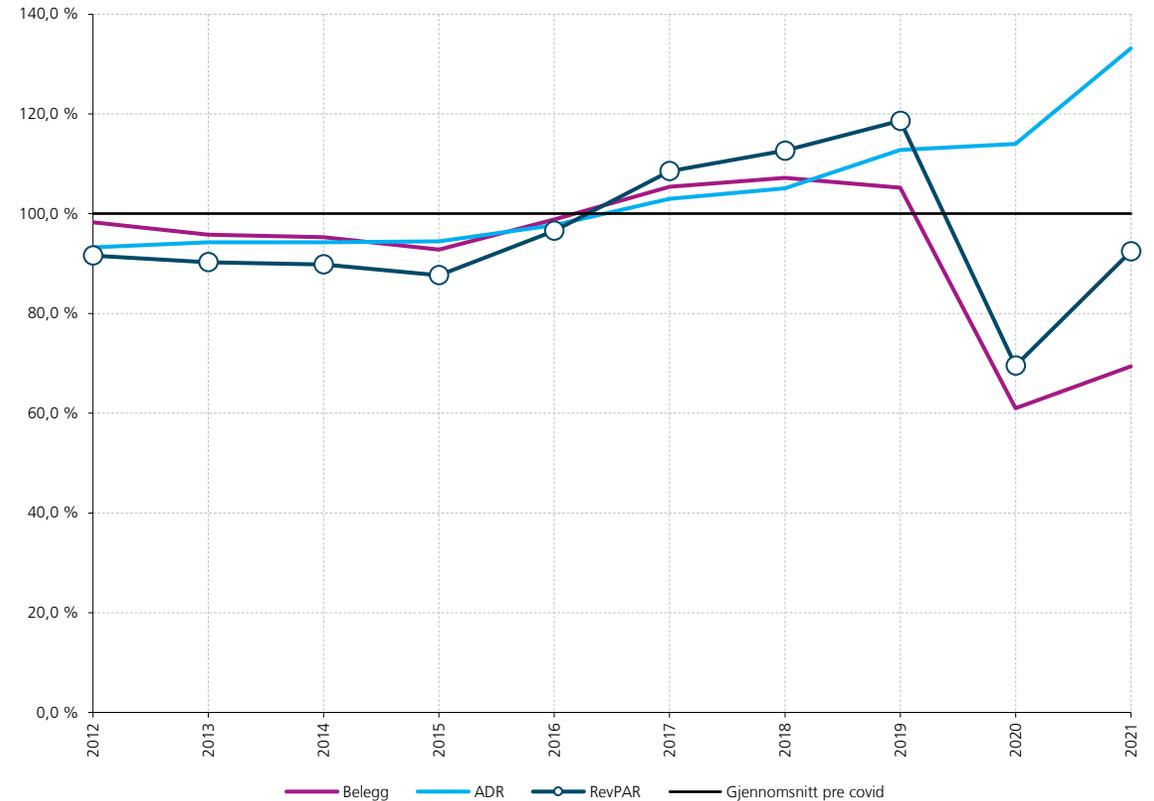
Trondheim

Tall fra Benchmarking Alliance:

Nøkkeltall - Trondheim



Benchmarking mot nøkkeltallenes gjennomsnitt pre-covid



Tall fra SSB / statistikknett / Hotelia:

Oversiktstabell – Trondheim-region

	2019	2020	2021	Δ mot 2020		Δ mot 2019	
				Endr.	Pros.	Endr.	Pros.
Nasjonale*	1.202	840	922	82	9,7 %	-280	-23,3 %
Internasjonale*	197	70	95	25	35,0 %	-102	-51,8 %
Konferanse*	162	56	93	37	65,2 %	-70	-42,8 %
Yrke*	661	356	403	47	13,3 %	-258	-39,1 %
Ferie*	575	499	521	22	4,5 %	-54	-9,4 %
Gjestedøgn*	1.398	910	1.017	106	11,7 %	-382	-27,3 %
Solgte rom*	978	599	683	84	14,0 %	-295	-30,2 %
Romkap.*	1.518	1.567	1.565	-2	-0,1 %	47	3,1 %
Losji**	947	582	779	197	33,9 %	-168	-17,7 %
Belegg	64,4 %	38,2 %	43,6 %	5,4 %	14,1 %	-20,8 %	-32,3 %
ADR***	969	972	1.142	169	17,4 %	173	17,9 %
RevPAR***	624	371	498	126	34,0 %	-126	-20,2 %

* Tall i tusen.

** Losjomsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.

*** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

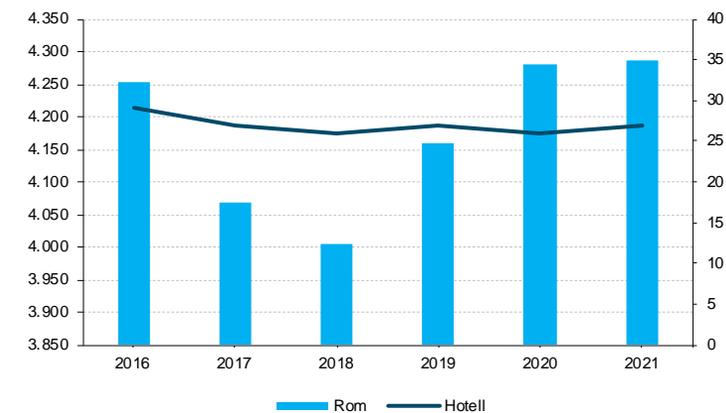
Det er ikke hensyntatt i romkapasiteten at flere hoteller har hatt stengt siden mars grunnet Covid-19.

Kilde: SSB, Statistikknett og Hotelia.

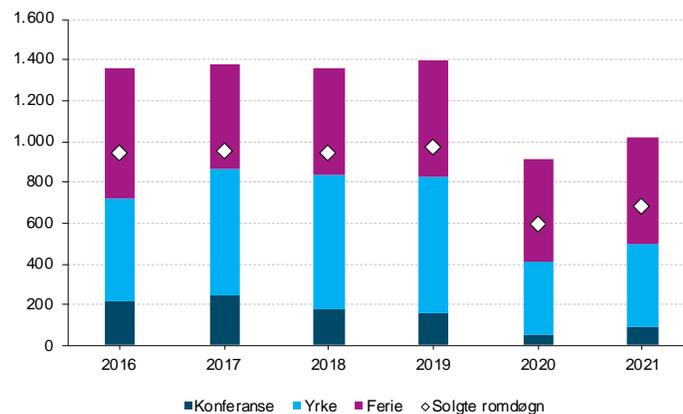
Nøkkeltall – Trondheim-region



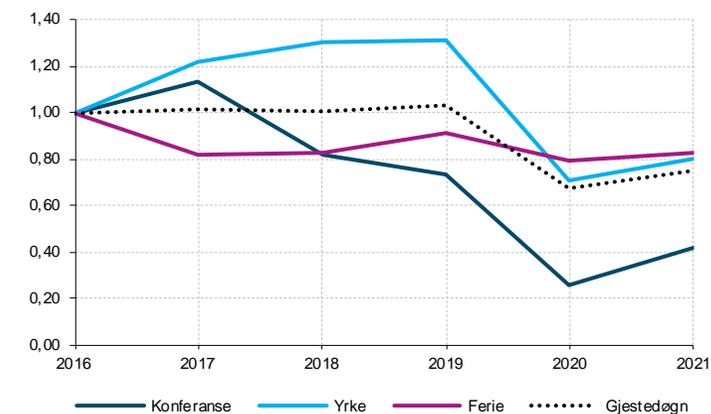
Kapasitet - Trondheim-region



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Trondheim-region



Relativ utvikling per segment - Trondheim-region

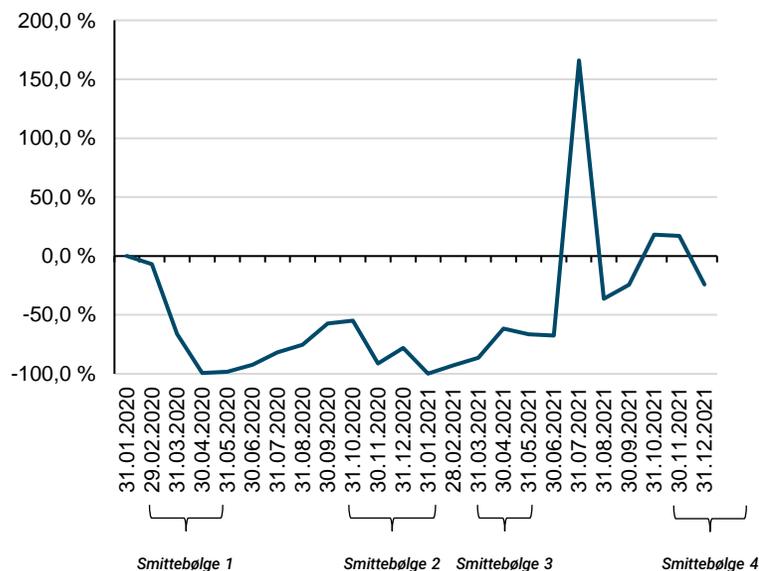


Trondheim

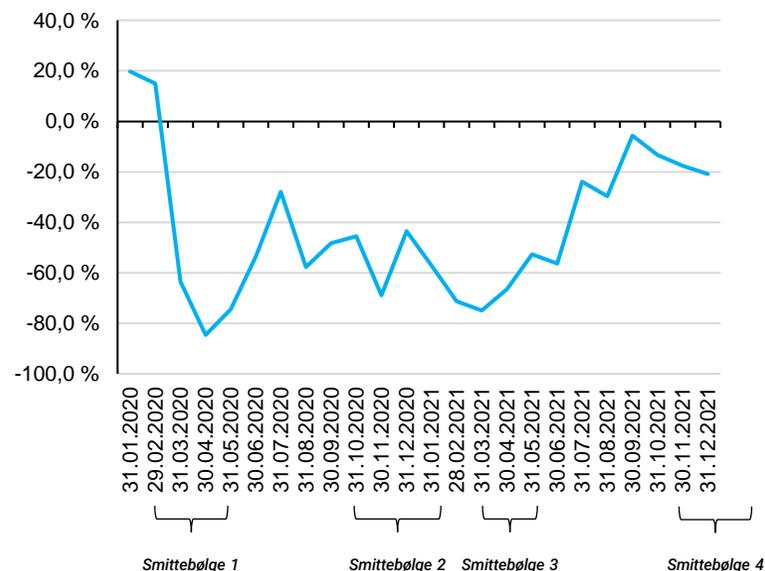
Endring i gjestedøgn mot 2019, måned for måned

Trondheim-region

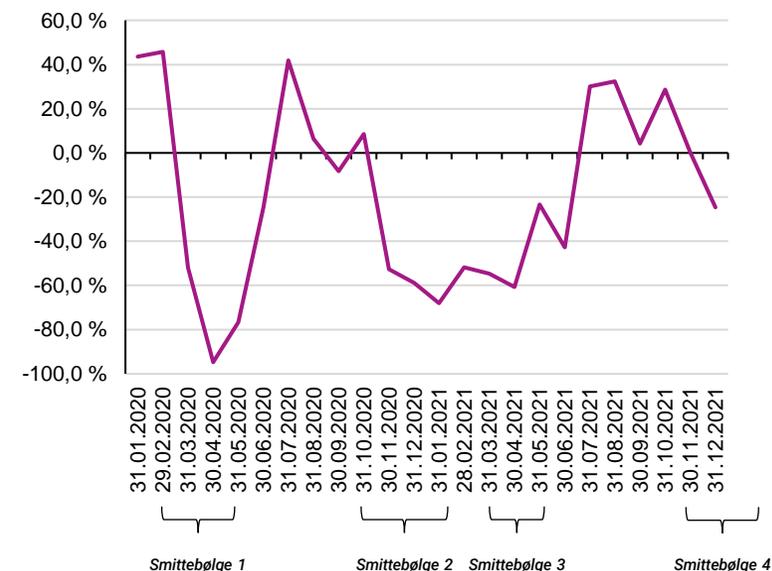
Konferanse



Yrke



Ferie



Stavanger

Stavanger er sterkt drevet av oljenæringen, og veksten i næringen er trolig en viktig faktor til en økning i belegget på over 8 pts. I tillegg har økte gjennomsnittspriser bidratt til å løfte RevPAR over 30 prosent mot 2021.

- Belegget endte 8,2 pts. over 2020, men er fremdeles 13,2 pts. under 2019-nivået.
- ADR økte med 7,5 prosent mot 2020, og økningen gjør at 2021 også ender over 2019-nivået med ca. 2,1 prosent.
- Selv om RevPAR endte året med en kraftig økning fra 2020, ligger RevPAR fremdeles ca. 21 prosent under 2019-nivået.
- Ferisegmentet er det segmentet i Stavanger som har falt minst gjennom korona. Flere måneder, både i 2020 og 2021 var bedre enn tilsvarende måneder i 2019.
- Yrkestrafikken har ikke hatt et like kraftig fall som i andre byer, mye grunnet oljenæringen. I 2021 endte segmentet ca. 28 prosent under 2019.
- Konferansemarkedet har vært kraftig påvirket av restriksjoner, og trafikken har derfor latt vente på seg også i Stavanger. Mot 2019 er segmentet ned ca. 58 prosent.

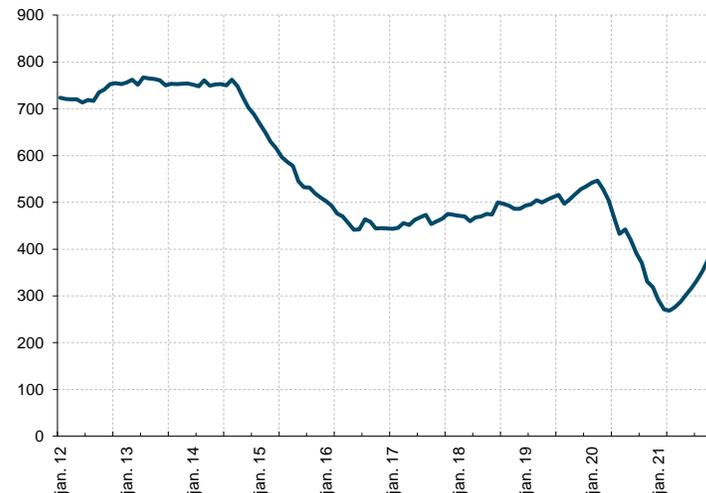
Forventinger

- Stavanger-regionen satser hardt på å vokse som energihovedstad. Det satses blant annet kraftig mot fornybar energi, men også oljenæringen er i full sving, blant annet grunnet situasjonen i Ukraina.
- Det forventes at belegget i regionen vil ta seg opp mot historiske nivåer relativt raskt, samt at utviklingen i oljenæringen kan gi ekstra vekst og at vi igjen ser belegningsgrader vi så før oljekrisen.

Tall fra Benchmarking Alliance:



12-måneders rullerende RevPAR – Stavanger

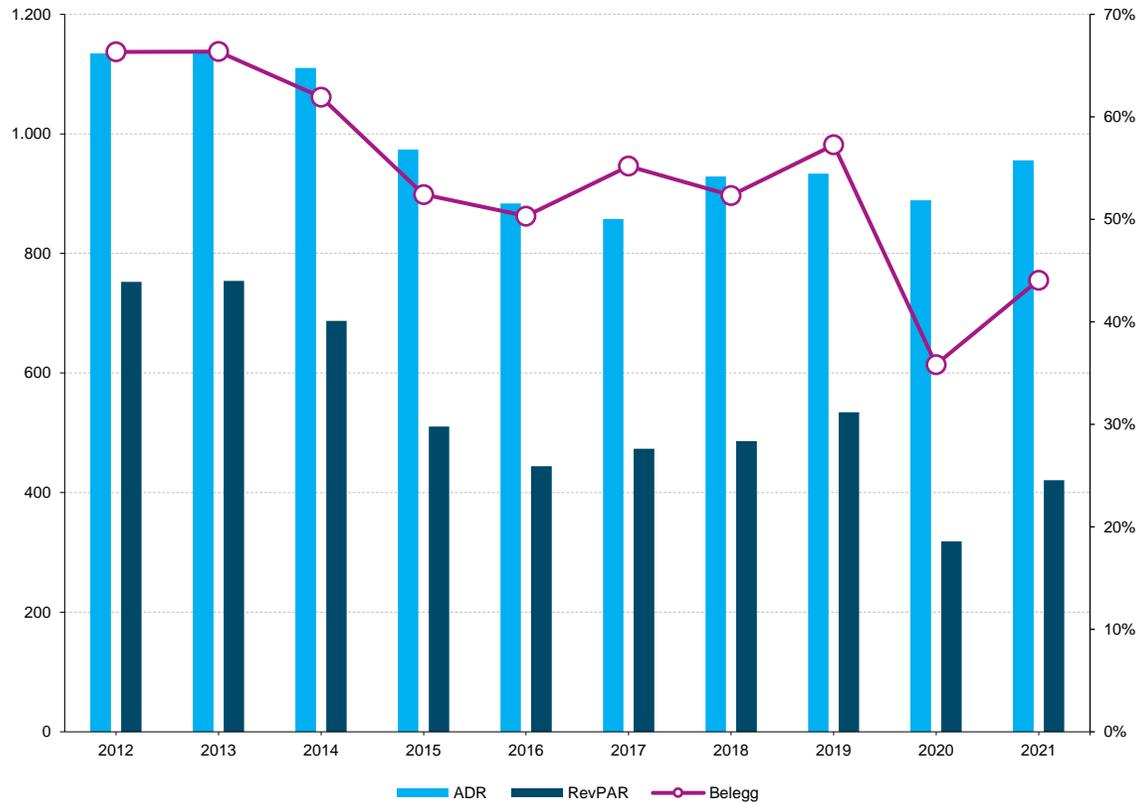


Bilde: Radisson Blu Atlantic Hotel, Stavanger.
Foto: Lisa Löwenborg.

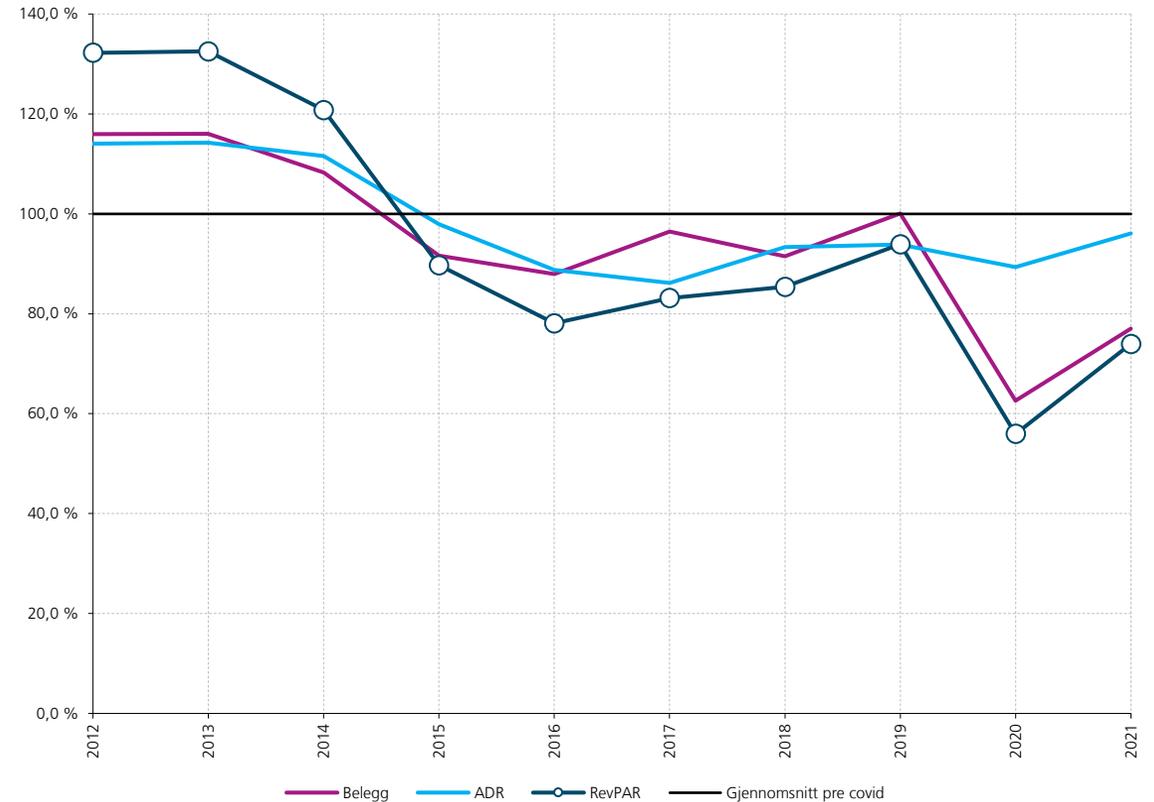
Stavanger

Tall fra Benchmarking Alliance:

Nøkkeltall - Stavanger



Benchmarking mot nøkkeltallenes gjennomsnitt pre-covid



Tall fra SSB / statistikknett / Hotelia:

Oversiktstabell – Stavanger-region

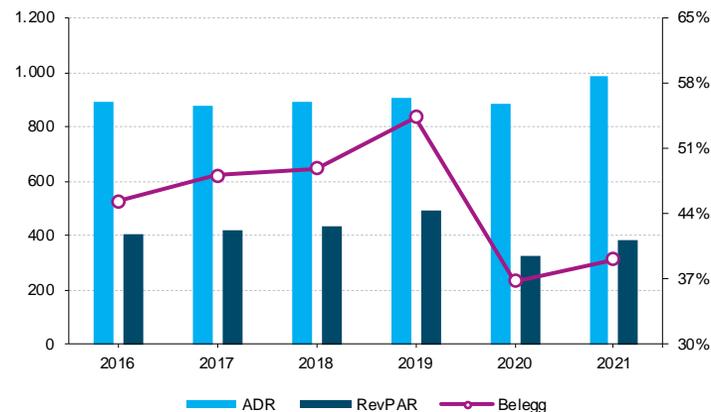
	2019	2020	2021	Δ mot 2020		Δ mot 2019	
				Endr.	Pros.	Endr.	Pros.
Nasjonale*	1.096	854	931	77	9,0 %	-165	-15,1%
Internasjonale*	347	152	149	-3	-1,7 %	-197	-56,9 %
Konferanse*	125	49	52	3	6,5 %	-73	-58,3 %
Yrke*	714	479	511	32	6,7 %	-203	-28,5 %
Ferie*	605	479	518	39	8,2 %	-86	-14,3 %
Gjestedøgn*	1.443	1.006	1.081	74	7,4 %	-362	-25,1%
Solgte rom*	1.089	750	795	44	5,9 %	-294	-27,0 %
Romkap.*	2.003	2.041	2.035	-5	-0,3 %	33	1,6 %
Losji**	983	662	784	122	18,5 %	-199	-20,3 %
Belegg	54,4 %	36,8 %	39,0 %	2,3 %	6,2 %	-15,3 %	-28,2 %
ADR***	903	882	987	105	11,9 %	83	9,2 %
RevPAR***	491	324	385	61	18,8 %	-106	-21,5 %

* Tall i tusen.
 ** Losjomsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

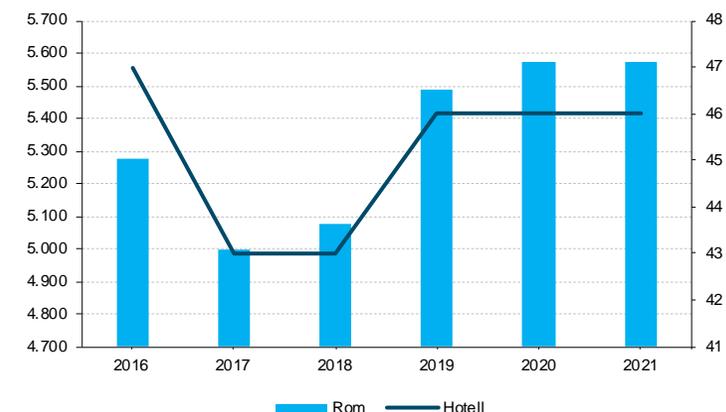
Det er ikke hensyntatt i romkapasiteten at flere hoteller har hatt stengt siden mars grunnet Covid-19.

Kilde: SSB, Statistikknett og Hotelia.

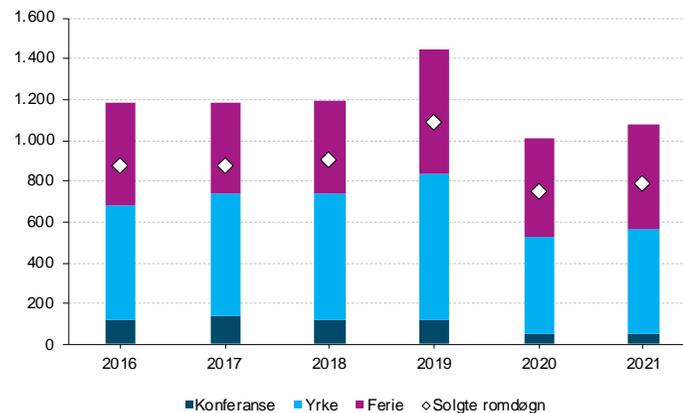
Nøkkeltall – Stavanger-region



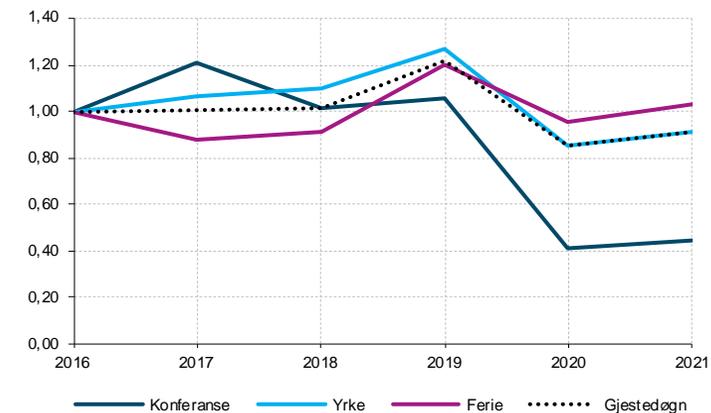
Kapasitet - Stavanger-region



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Stavanger-region



Relativ utvikling per segment - Stavanger-region

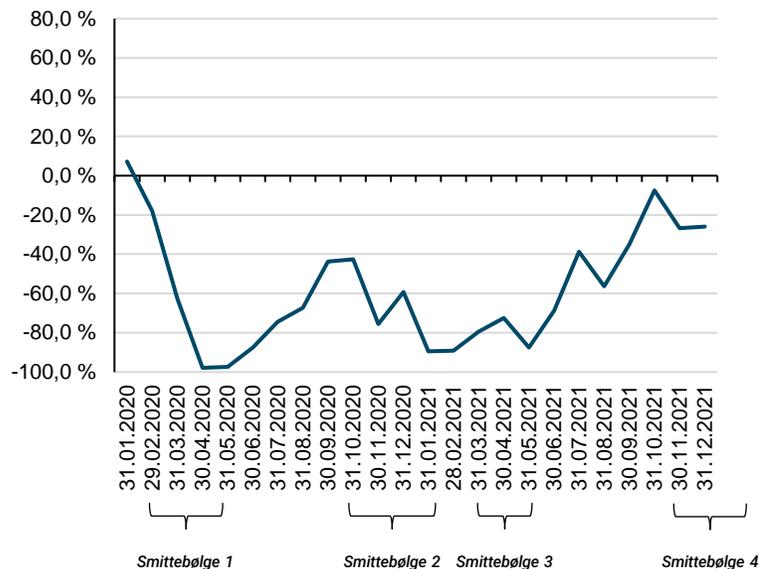


Stavanger

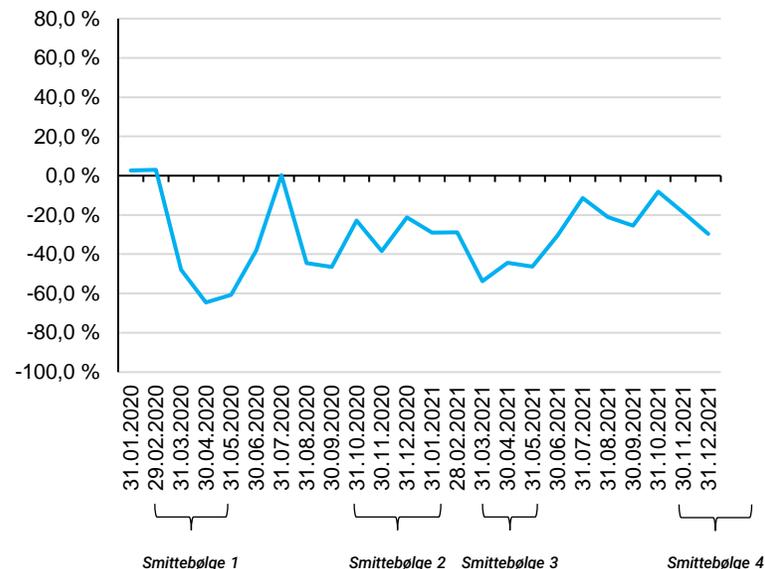
Endring i gjestedøgn mot 2019, måned for måned

Stavanger-region

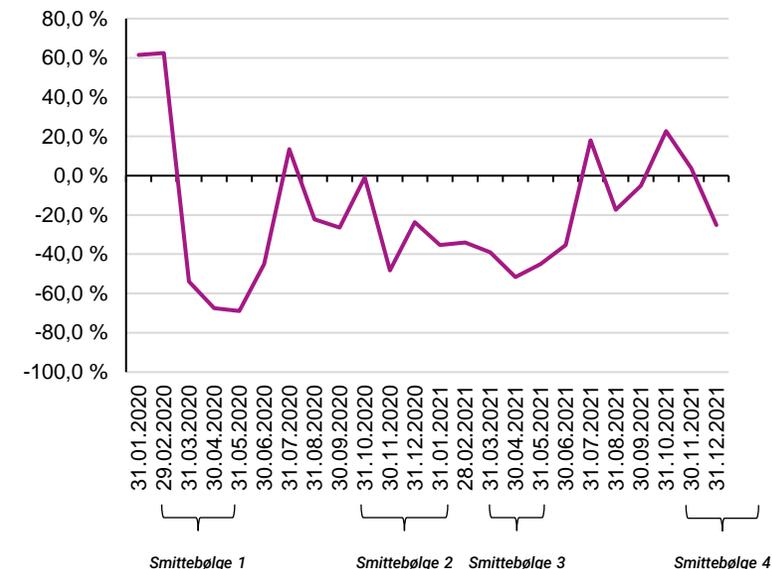
Konferanse



Yrke



Ferie



Kilde: Statistikknett / SSB

Tromsø

Tromsø hadde i 2021 den laveste veksten, av de største byene, i solgte romdøgn, samtidig som kommunen hadde en kraftig nedgang på over 45 prosent i 2020. Dette skyldes i hovedsak bortfallet av internasjonal turisme og «nordlysturismen».

- I januar og februar forsvant nærmere 160.000 gjestedøgn sammenlignet med tilsvarende måneder i 2020 grunnet bortfall av nordlysturisme.
- Belegget endte på kun 39,9 prosent, hvilket er ca. 33 pts. lavere enn i 2019.
- Gjennomsnittsprisene fikk i 2021 et kraftig fall (14,4 %). Dette var forventet ettersom januar og februar normalt har svært høye priser. I tillegg var prisene generelt høye i Tromsø i 2020 sammenlignet med tidligere år.

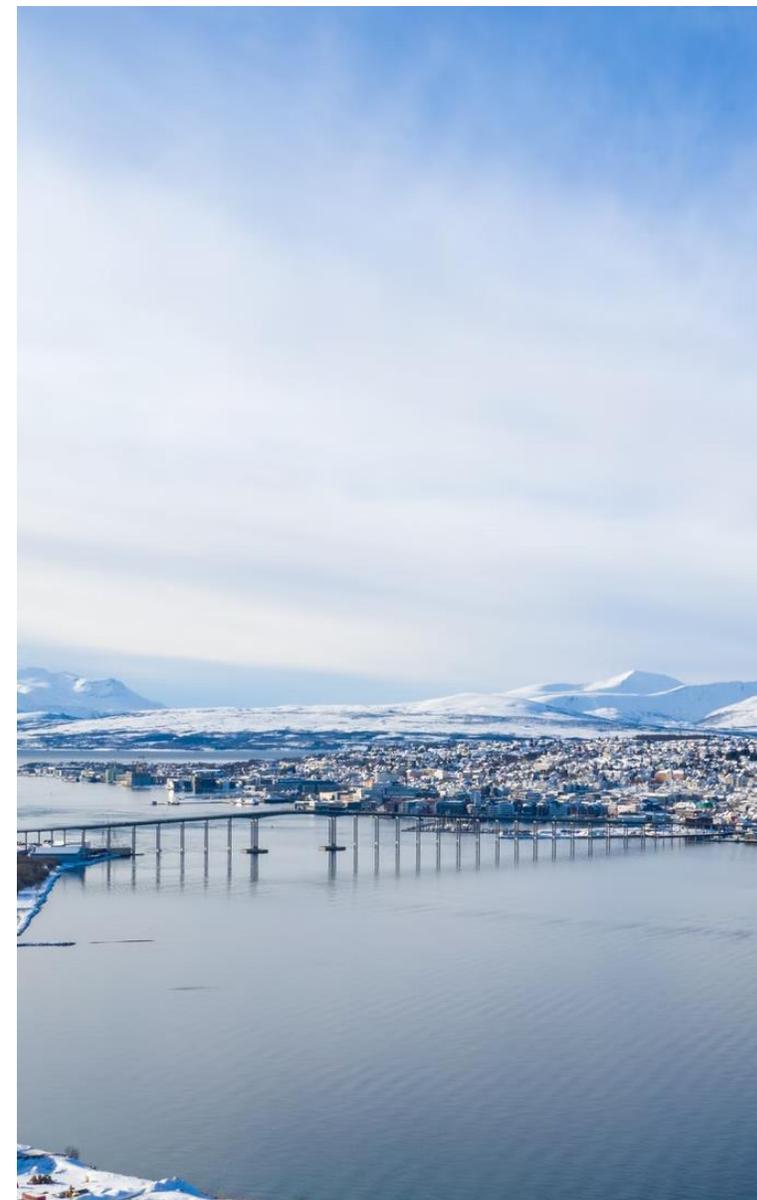
Forventinger

- Det er flere hotellprosjekter i Tromsø som nå er på hold. Vi antar at flere prosjekter blir forskjøvet noe frem i tid, og at vi vil se en relativt kraftig kapasitetsvekst i perioden 2024-2026.
- Mye av den internasjonale turismen forsvant som følge av korona. Nå som pandemien er på vei til å forsvinne, vil man trolig få tilbake disse gjestene, men krigen i Ukraina kan føre til en avdempet innhenting.
- Dersom krigen ikke blir en avgjørende faktor for den internasjonale nordlystrafikken, tror vi at markedet raskt vil hente seg inn mot 60 prosent belegg.

Tall fra SSB / Hotelia:



12-måneders rullerende RevPAR - Tromsø

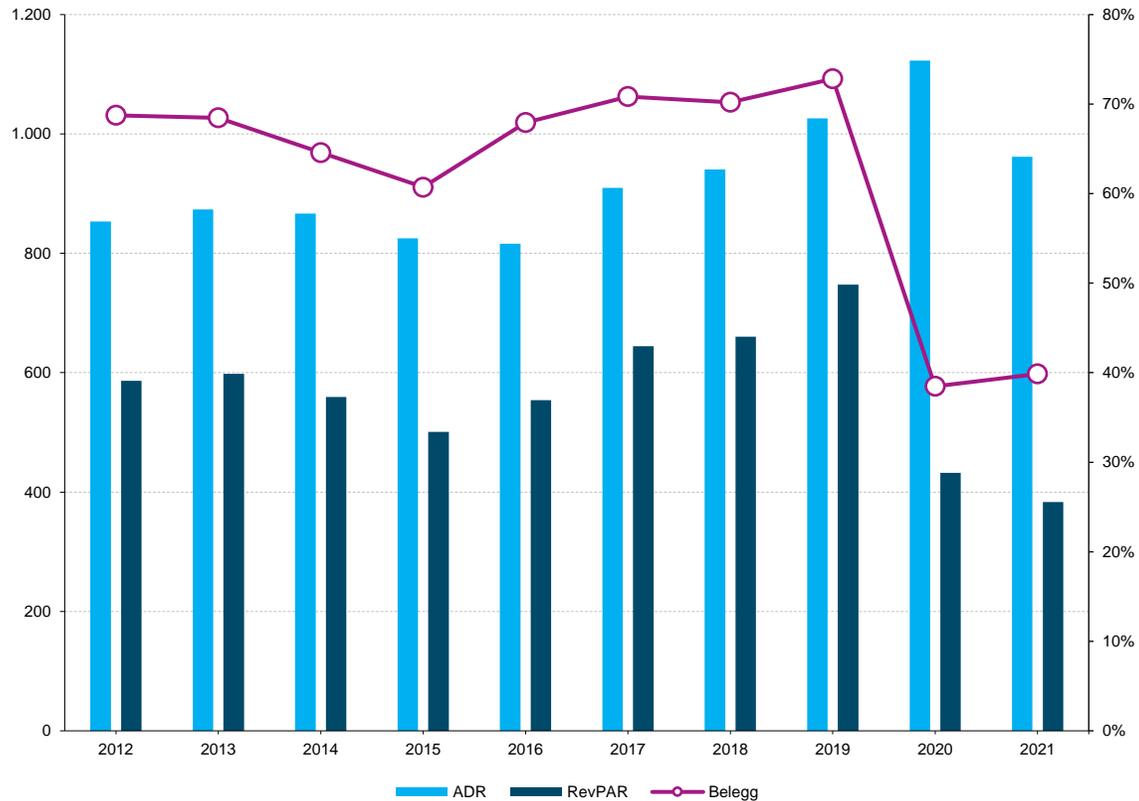


Bilde: Tromsø.

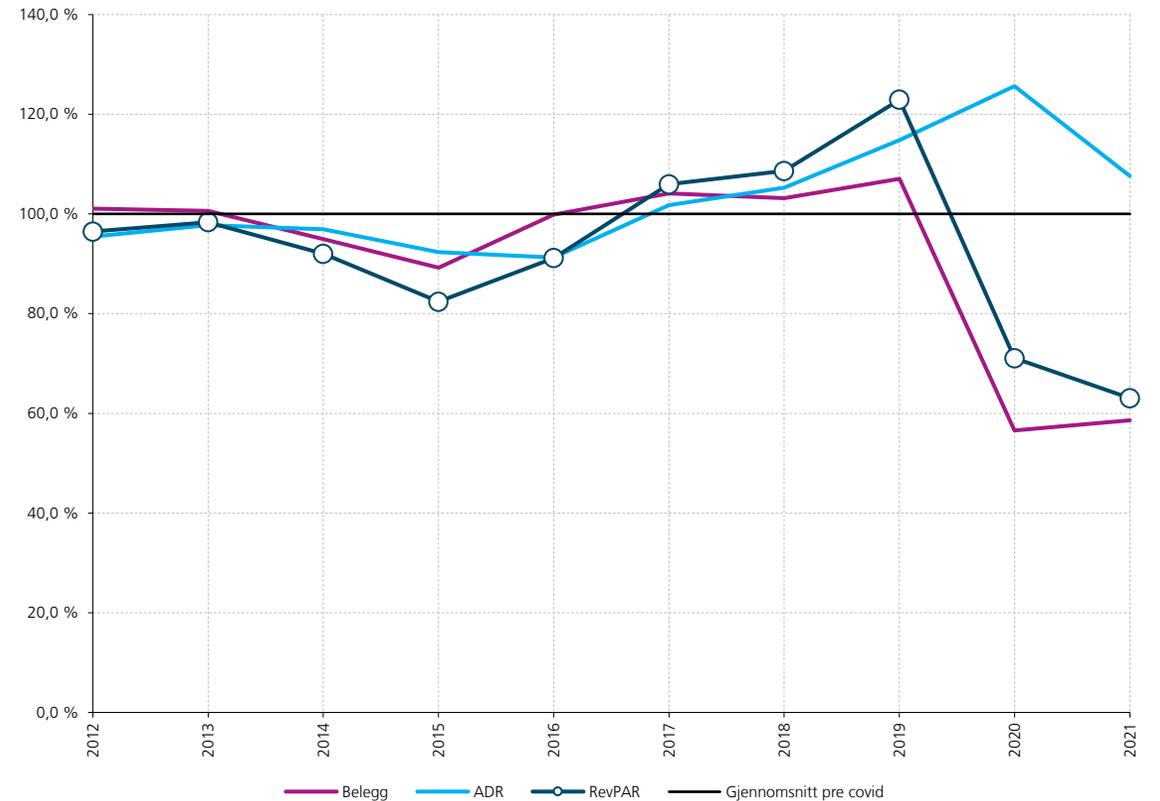
Tromsø

Tall fra SSB / Hotelia:

Nøkkeltall - Tromsø



Benchmarking mot nøkkeltallenes gjennomsnitt pre-covid



Tall fra SSB / statistikknett / Hotelia:

Oversiktstabell - Tromsø

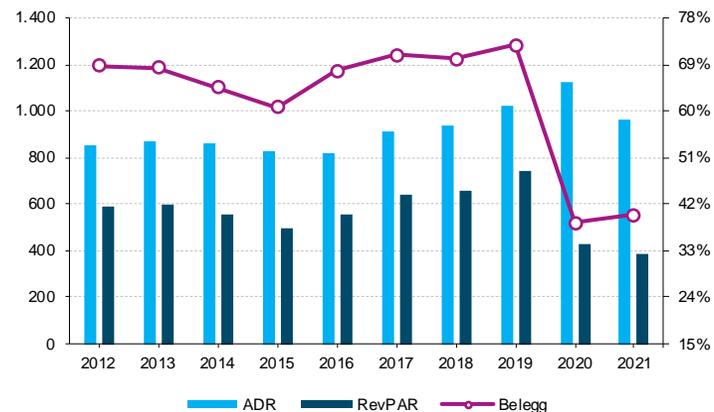
	2019	2020	2021	Δ mot 2020		Δ mot 2019	
				Endr.	Pros.	Endr.	Pros.
Nasjonale*	556	340	383	43	12,6 %	-173	-31,1%
Internasjonale*	369	169	104	-66	-38,8 %	-265	-71,9 %
Konferanse*	105	35	40	5	14,9 %	-65	-61,7 %
Yrke*	272	134	132	-3	-1,9 %	-140	-51,5 %
Ferie*	549	341	315	-26	-7,5 %	-234	-42,6 %
Gjestedøgn*	925	510	487	-23	-4,5 %	-439	-47,4 %
Solgte rom*	603	324	335	11	3,3 %	-268	-44,5 %
Romkap.*	828	842	840	-2	-0,3 %	12	1,4 %
Losji**	619	364	322	-42	-11,5 %	-297	-48,0 %
Belegg	72,8 %	38,5 %	39,9 %	1,4 %	3,6 %	-33,0 %	-45,3 %
ADR***	1.026	1.123	961	-161	-14,4 %	-65	-6,3 %
RevPAR***	747	432	383	-49	-11,3 %	-364	-48,7 %

* Tall i tusen.
 ** Losjomsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

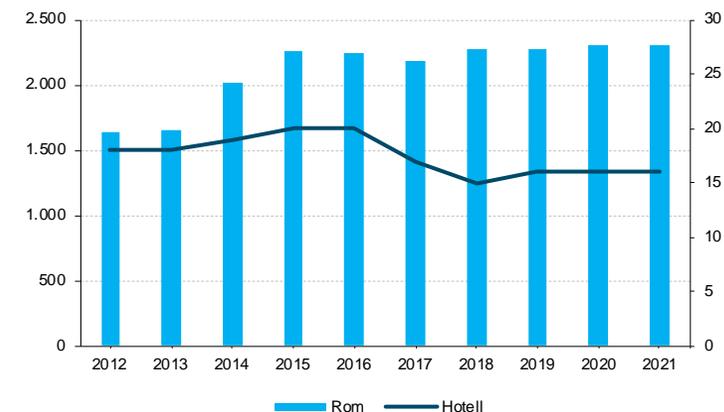
Det er ikke hensyntatt i romkapasiteten at flere hoteller har hatt stengt siden mars grunnet Covid-19.

Kilde: SSB, Statistikknett og Hotelia.

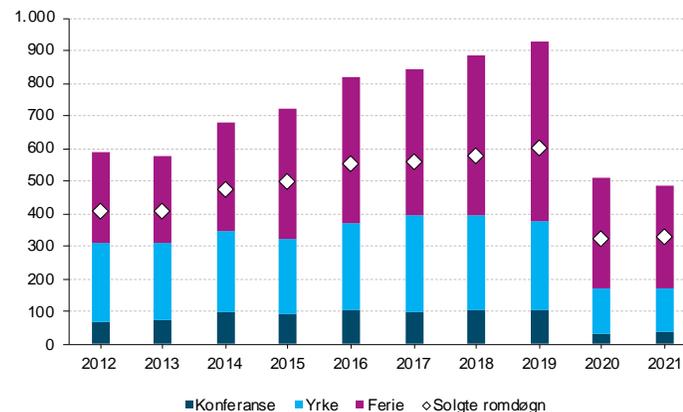
Nøkkeltall - Tromsø



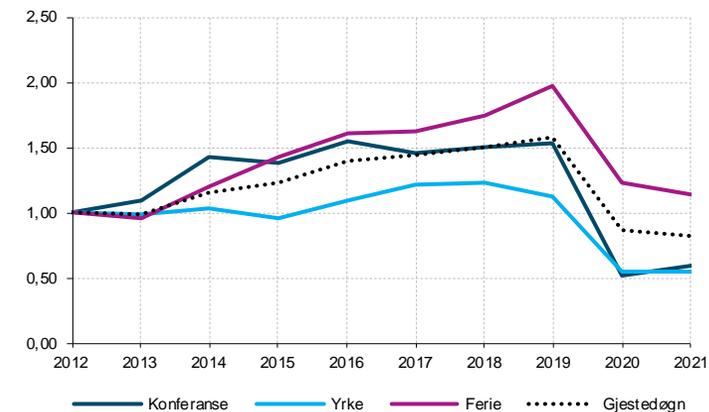
Kapasitet - Tromsø



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Tromsø



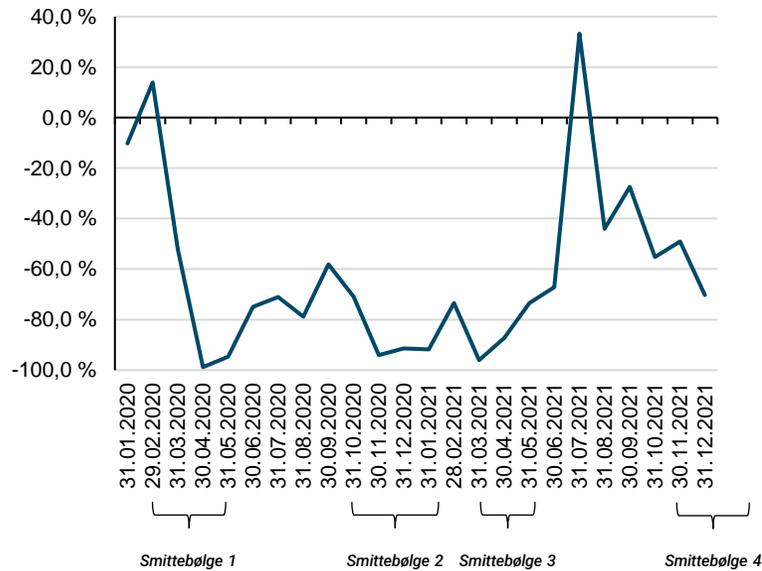
Relativ utvikling per segment - Tromsø



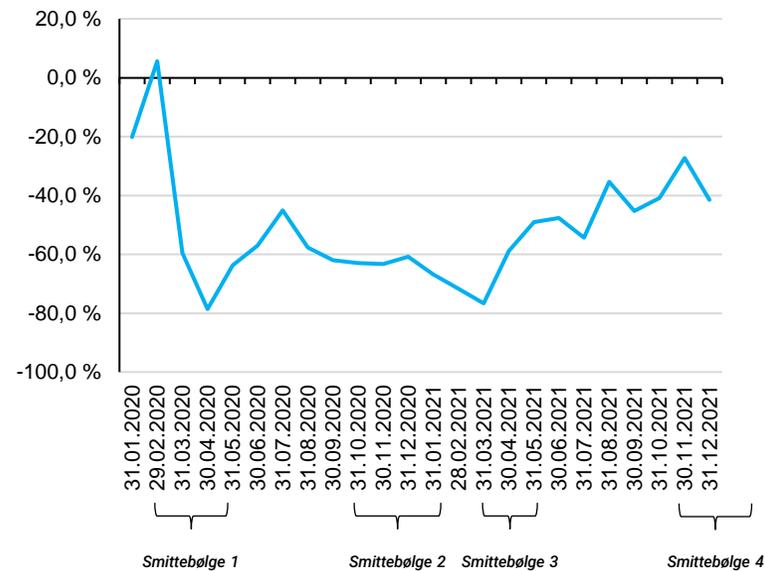
Tromsø

Endring i gjestedøgn mot 2019, måned for måned

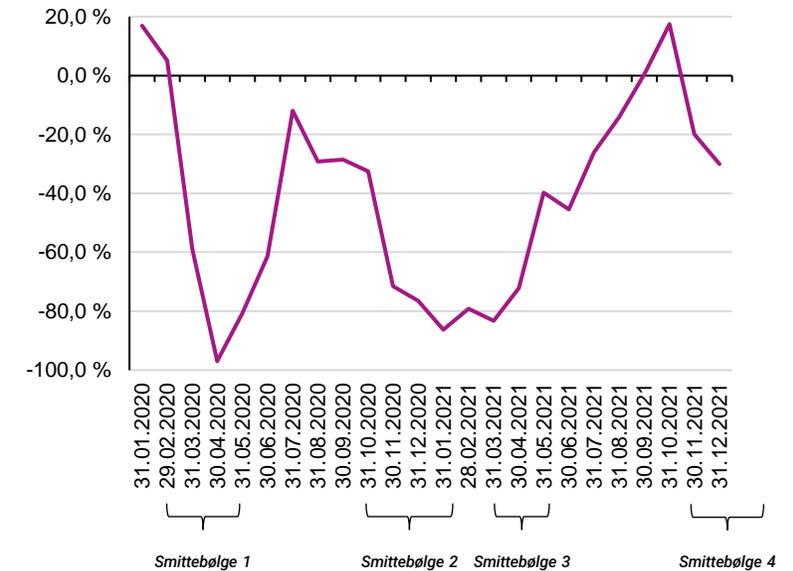
Konferanse



Yrke



Ferie



Kilde: Statistikknett / SSB

Kristiansand

Kristiansand var pandemivinneren i 2020 og holder denne posisjonen i 2021 også. RevPAR var 13,4 % høyere enn før pandemien. Av de største hotellbyene er Stavanger nr. 2, men byen er 21,2 % bak 2019 nivået. Begge byene sammenlignes imidlertid med lave nivåer i 2019.

- 33,4 % av total losjionsetning ble registrert i juli, i 2019 var tallet 24,9 %.
- Gj.snittsprisene i Kristiansand har økt betydelig de siste årene. Dette er også tilfelle om man justerer tallene for høysesong.
- I årene før pandemien har Kristiansand vært den av de største hotellbyene med lavest RevPAR. Under pandemien hatt den høyeste RevPAR'en, i 2021 hele 25 % over nr. 2 (Trondheim).

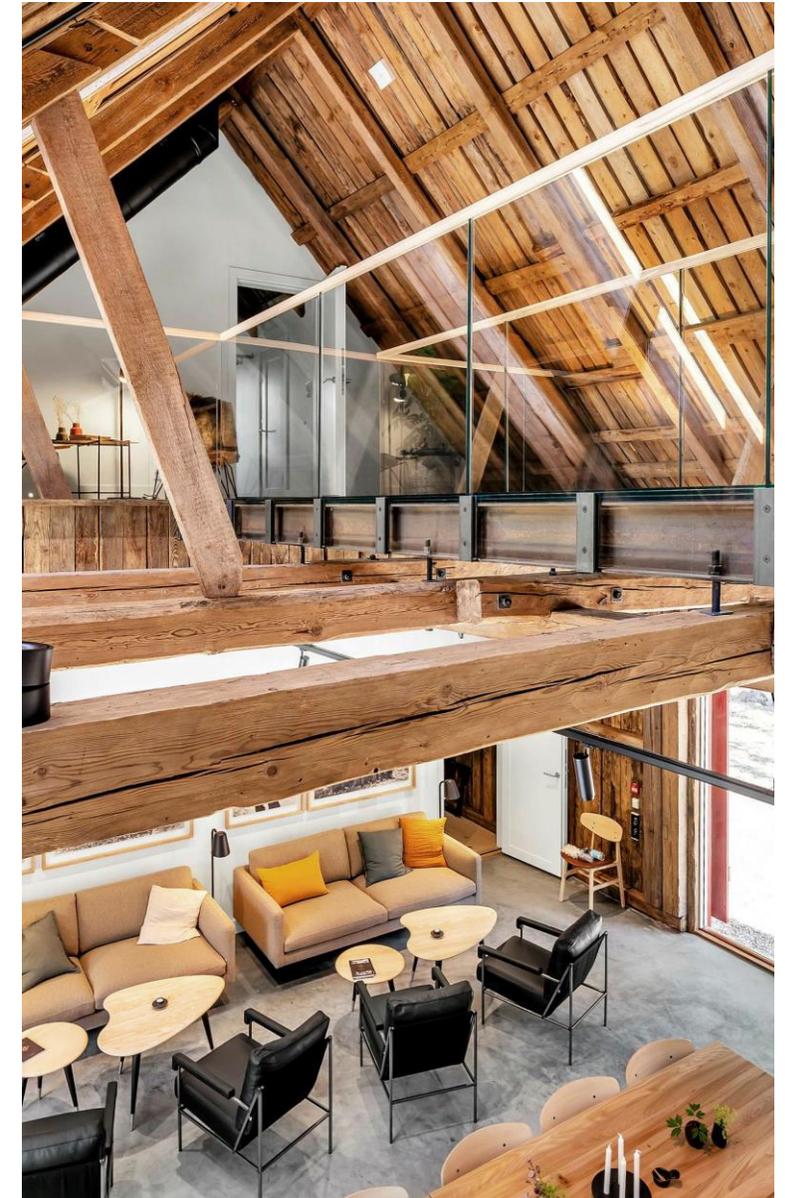
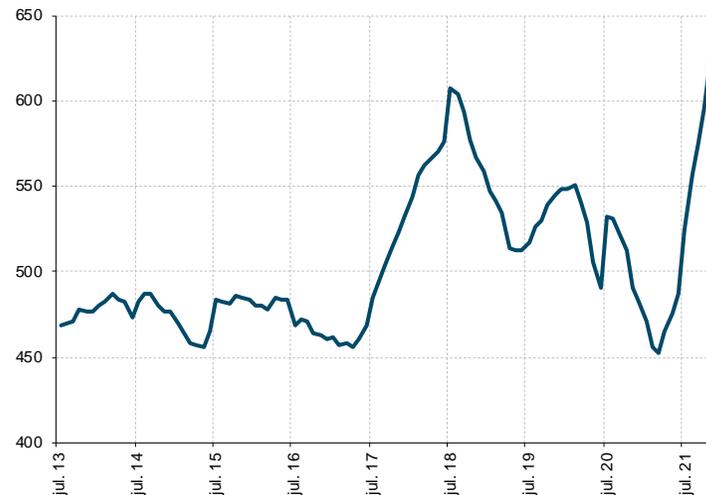
Forventinger

- Når pandemien forhåpentligvis er over, vil trolig Kristiansand ha en utfordring og opprettholde de svært gode tallene fra de to siste sommersesongene, spesielt vil det være vanskelig å holde prisene på samme nivå som i 2021. Gjennomsnittsprisene i Kristiansand i juli 2021 var på 2.434 dette 55,5 % høyere enn i juli 2019.
- Kristiansand har på yrkestrafikken og til dels konferansemarkedet hatt en forholdsvis lik utviklingen som f.eks. Stavanger og Bodø. Man kan derfor forvente en forholdsvis lik «pick up» på disse markedene.

Tall fra SSB / Hotelia:



12-måneders rullerende RevPAR – Kristiansand

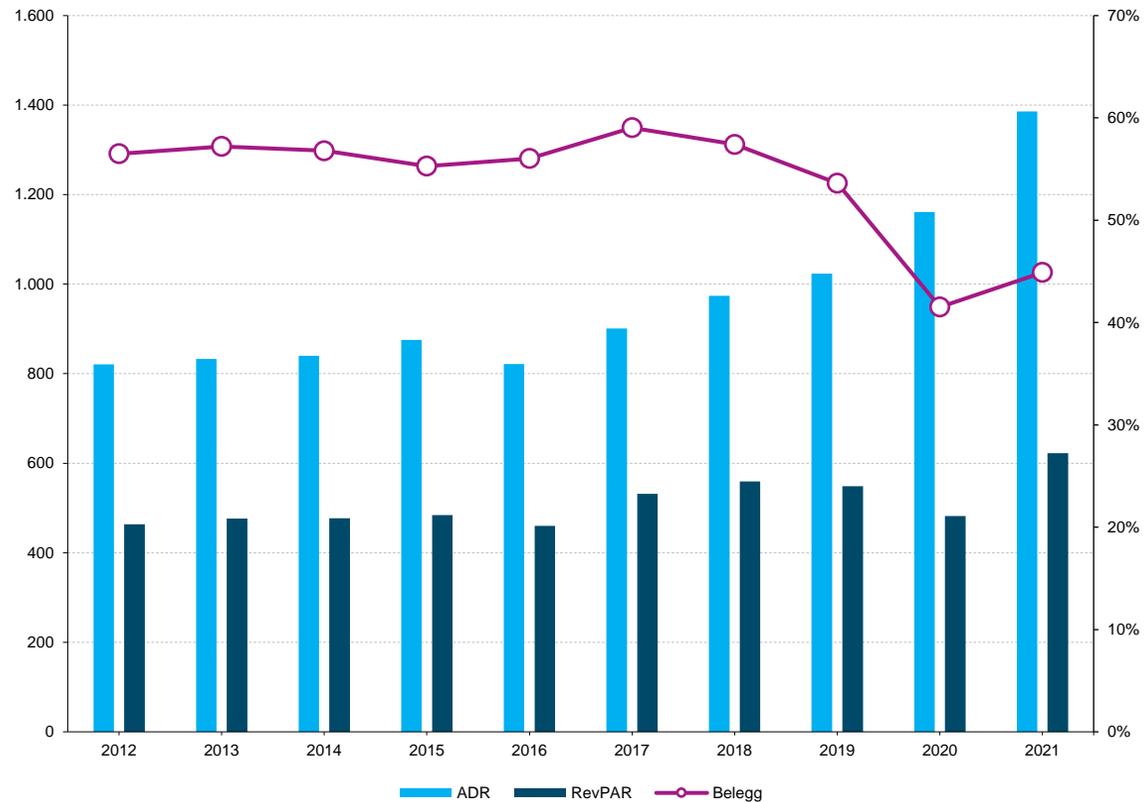


Bilde: Boen Gård 1520, Kristiansand.
Foto: Adam Enochsson/Newslab.

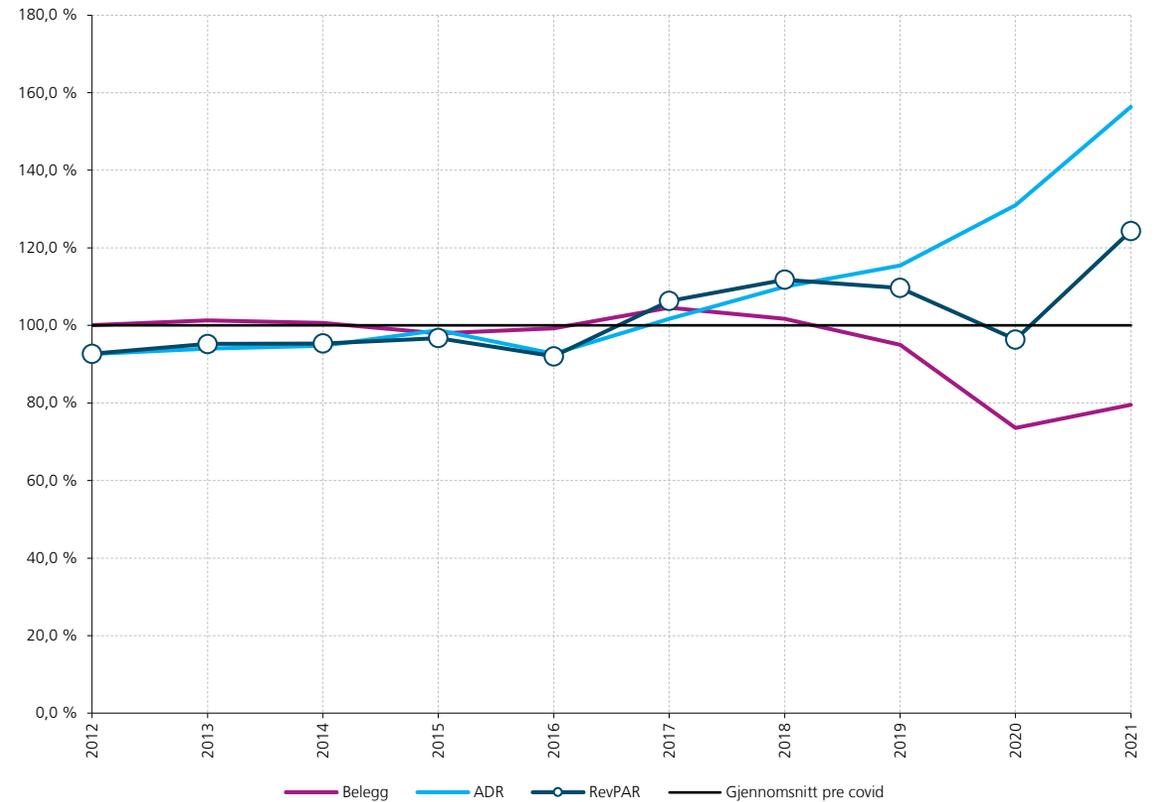
Kristiansand

Tall fra SSB / Hotelia:

Nøkkeltall - Kristiansand



Benchmarking mot nøkkeltallenes gjennomsnitt pre-covid



Tall fra SSB / statistikknett / Hotelia:

Oversiktstabell – Kristiansand

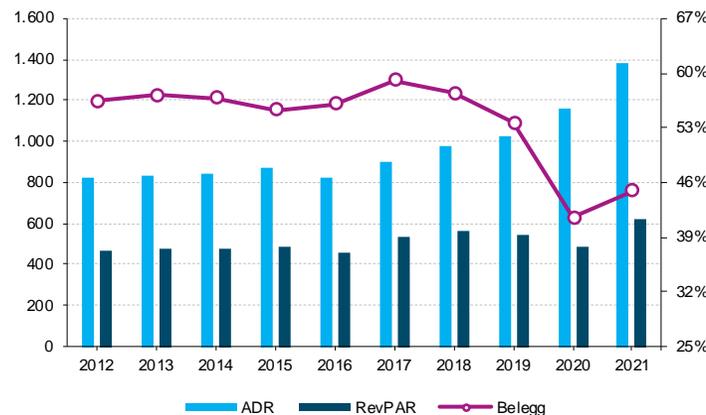
	2019	2020	2021	Δ mot 2020		Δ mot 2019	
				Endr.	Pros.	Endr.	Pros.
Nasjonale*	521	510	533	23	4,5 %	11	2,2 %
Internasjonale*	51	26	26	0	0,2 %	-25	-48,7 %
Konferanse*	39	23	34	11	48,6 %	-5	-13,5 %
Yrke*	214	161	140	-21	-13,2 %	-74	-34,6 %
Ferie*	319	352	385	33	9,5 %	66	20,7 %
Gjestedøgn*	572	536	559	23	4,3 %	-13	-2,3 %
Solgte rom*	328	263	276	13	5,0 %	-52	-15,9 %
Romkap.*	612	633	614	-18	-2,9 %	2	0,4 %
Losji**	336	305	382	77	25,4 %	47	13,9 %
Belegg	53,6 %	41,5 %	44,9 %	3,4 %	8,1 %	-8,7 %	-16,3 %
ADR***	1.023	1.161	1.386	224	19,3 %	362	35,4 %
RevPAR***	549	482	622	140	29,0 %	74	13,4 %

* Tall i tusen.
 ** Losjomsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

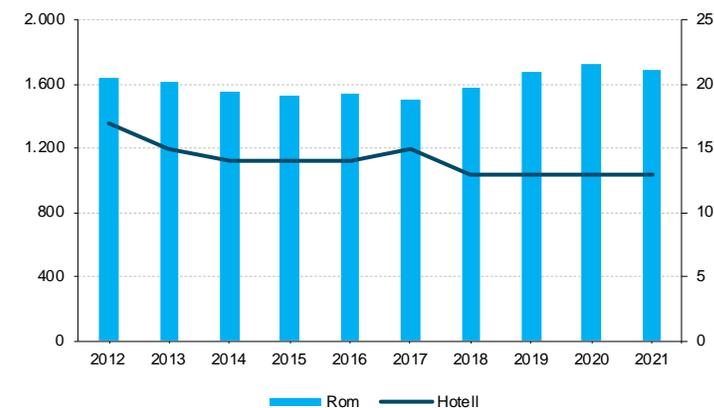
Det er ikke hensyntatt i romkapasiteten at flere hoteller har hatt stengt siden mars grunnet Covid-19.

Kilde: SSB, Statistikknett og Hotelia.

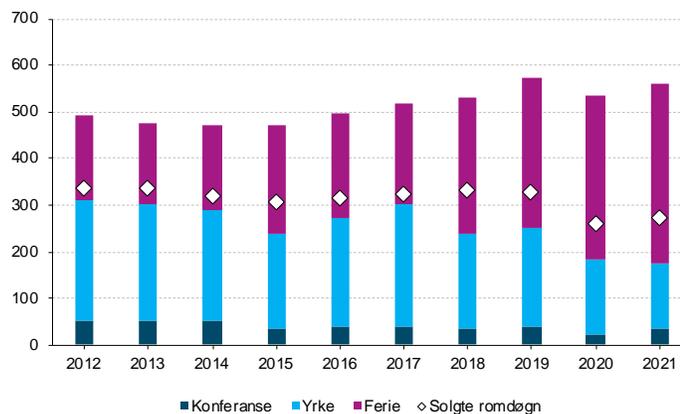
Nøkkeltall – Kristiansand



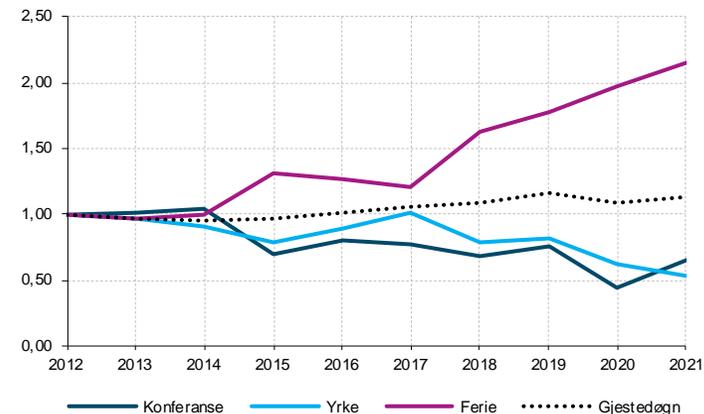
Kapasitet - Kristiansand



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Kristiansand



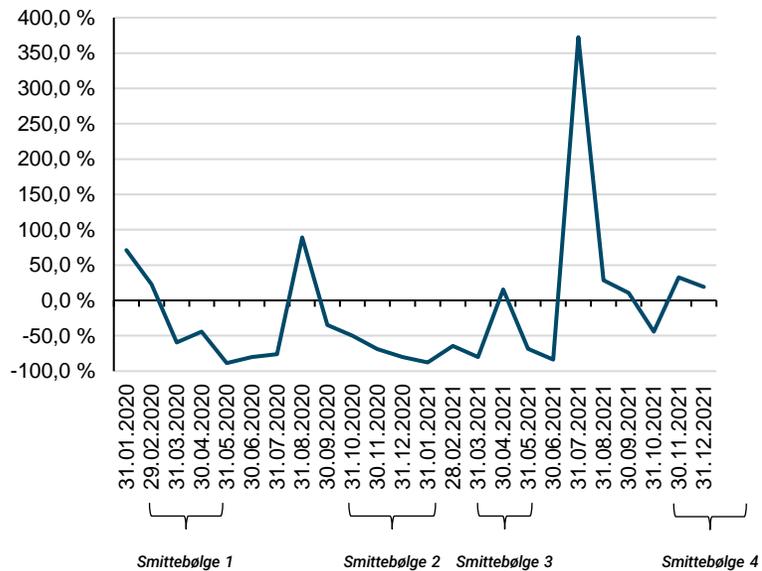
Relativ utvikling per segment - Kristiansand



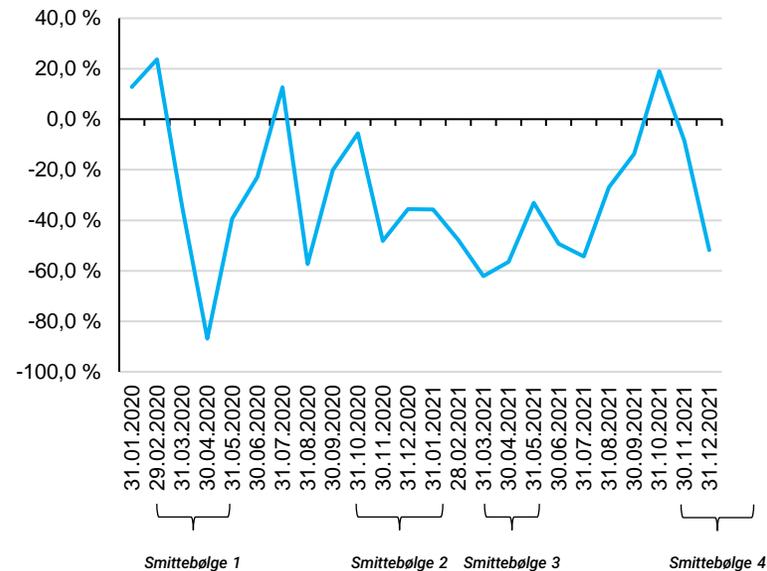
Kristiansand

Endring i gjestedøgn mot 2019, måned for måned

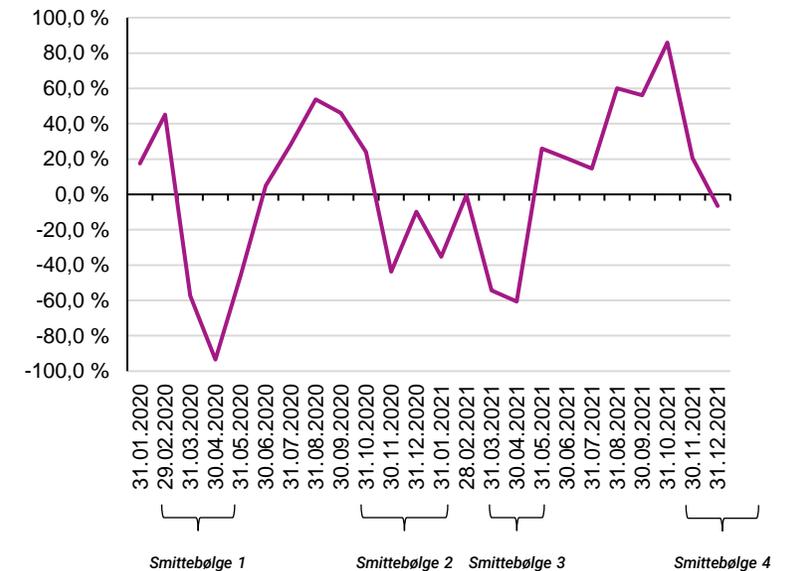
Konferanse



Yrke



Ferie



Bodø

Bodø har gjort det forholdsvis bra i 2021, med et sterkt belegg (i koronasammenheng) på nesten 49 prosent. Dette er det høyeste belegget blant destinasjonene vi følger i denne rapporten. Belegget i 2021 er spesielt drevet av en god utvikling i ferisegmentet.

- Belegget på 48,6 prosent er det høyeste blant destinasjonene vi følger. Allikevel er dette ca. 21 pts. lavere enn 2019-nivået.
- Gjennomsnittsprisene økte med 6,2 prosent mot 2020, men ligger fortsatt ca. 5 prosent lavere enn nivået før korona.
- RevPAR endte på 456 kroner, tredje høyest blant destinasjonene, bak Kristiansand og Trondheim.
- Konferansemarkedet fikk en kraftig vekst gjennom sommeren 2021, og i september var det ca. 42 prosent flere gjestedøgn i segmentet enn i tilsvarende måned i 2019.
- I løpet av andre halvår har Bodø fått en økning i kapasiteten etter at Quality Hotel Ramsalt og Comfort Hotel Bodø åpnet. Full effekt av kapasitetsøkningen vil først komme til neste år når hotellene har åpnet gjennom hele året.

Forventinger

- Det er mye usikkerhet knyttet til utviklingen i Bodø. Blant annet har Avinor utsatt utbyggingsvedtaket av ny flyplass i byen med 12 måneder.
- Bodø har gjort det bedre enn først forventet i 2021, og vi ser tegn til at belegget vil ta seg raskere opp mot normale nivåer. Dog gjenstår å se hvordan den nye kapasiteten absorberes i markedet i en normal situasjon.

Tall fra SSB / Hotelia:



12-måneders rullerende RevPAR - Bodø

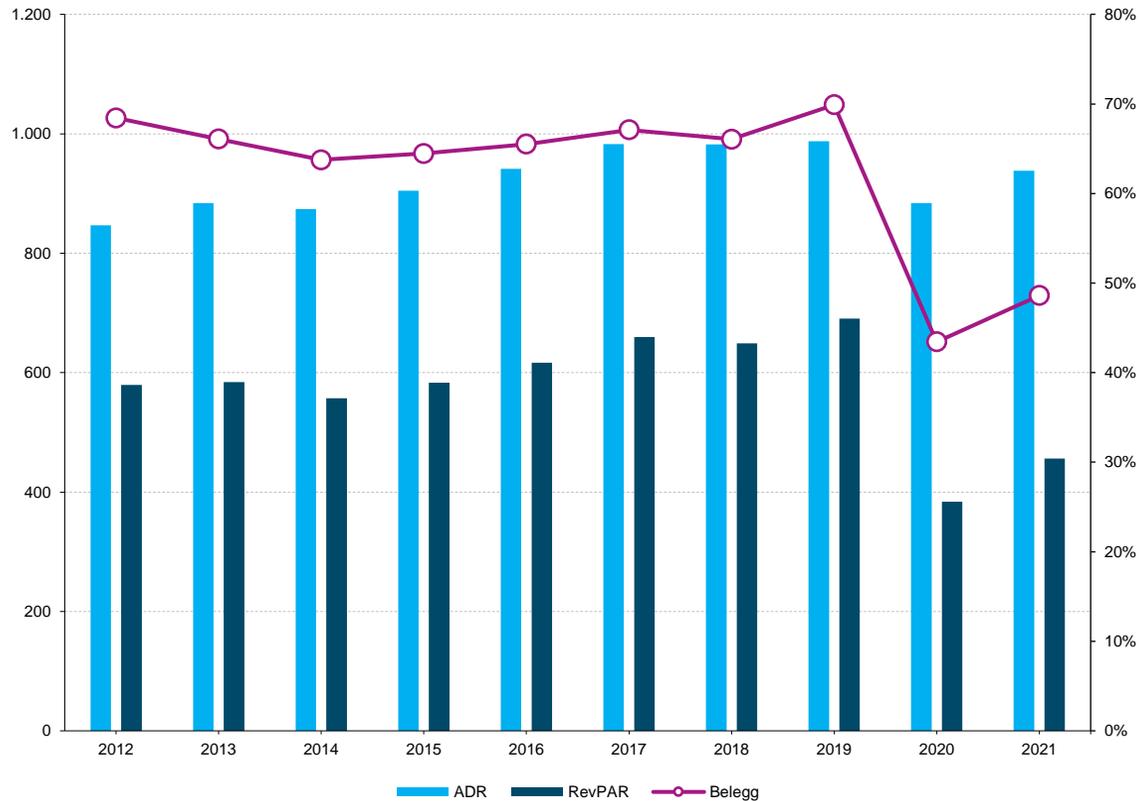


Bilde: Scandic Havet, Bodø.

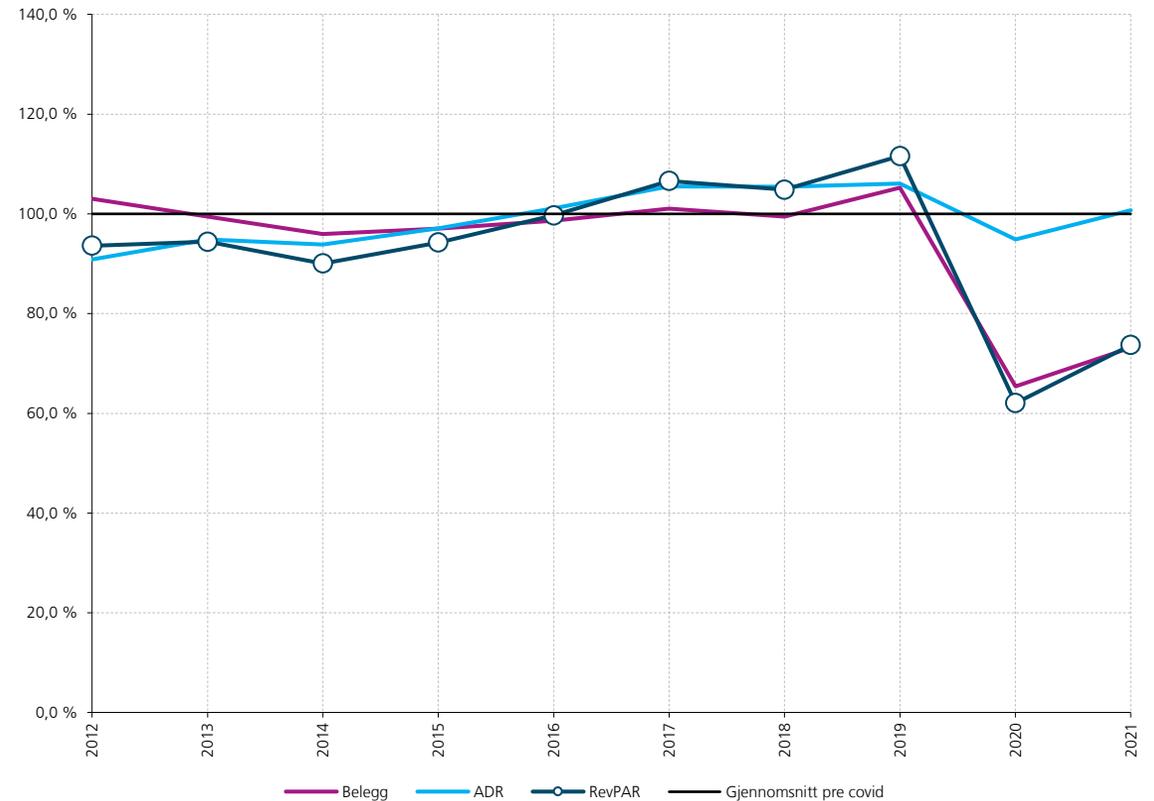
Bodø

Tall fra SSB / Hotelia:

Nøkkeltall - Bodø



Benchmarking mot nøkkeltallenes gjennomsnitt pre-covid



Tall fra SSB / statistikknett / Hotelia:

Oversiktstabell - Bodø

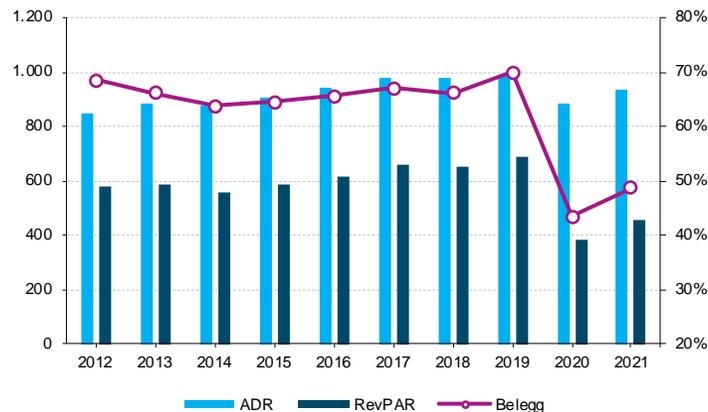
	2019	2020	2021	Δ mot 2020		Δ mot 2019	
				Endr.	Pros.	Endr.	Pros.
Nasjonale*	285	222	255	33	14,9 %	-30	-10,5 %
Internasjonale*	55	14	15	0	1,7 %	-41	-73,7 %
Konferanse*	54	20	31	11	54,4 %	-23	-42,7 %
Yrke*	153	105	96	-9	-9,0 %	-57	-37,5 %
Ferie*	133	111	143	32	28,8 %	10	7,2 %
Gjestedøgn*	340	236	270	33	14,1 %	-71	-20,8 %
Solgte rom*	252	166	194	28	16,9 %	-58	-23,2 %
Romkap.*	361	381	398	17	4,5 %	38	10,5 %
Losji**	249	146	182	35	24,1 %	-67	-27,1 %
Belegg	69,9 %	43,4 %	48,6 %	5,2 %	11,9 %	-21,3 %	-30,5 %
ADR***	988	884	938	54	6,2 %	-50	-5,0 %
RevPAR***	690	384	456	72	18,8 %	-234	-34,0 %

* Tall i tusen.
 ** Losjomsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

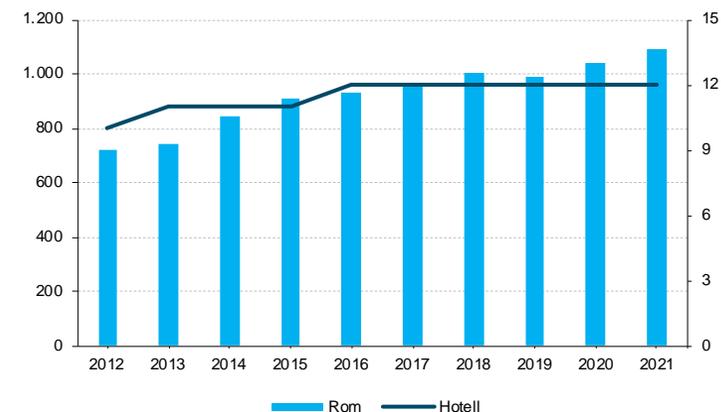
Det er ikke hensyntatt i romkapasiteten at flere hoteller har hatt stengt siden mars grunnet Covid-19.

Kilde: SSB, Statistikknett og Hotelia.

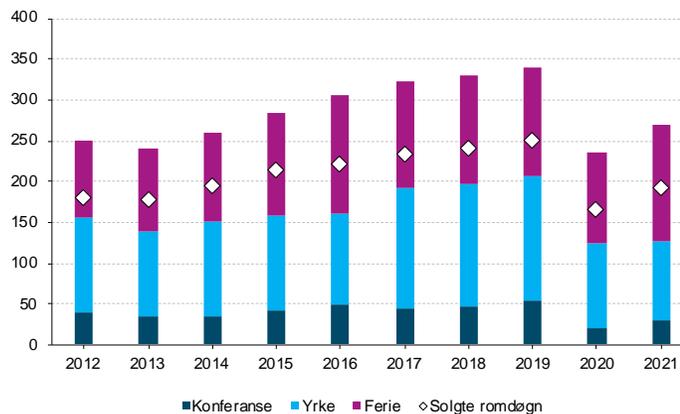
Nøkkeltall - Bodø



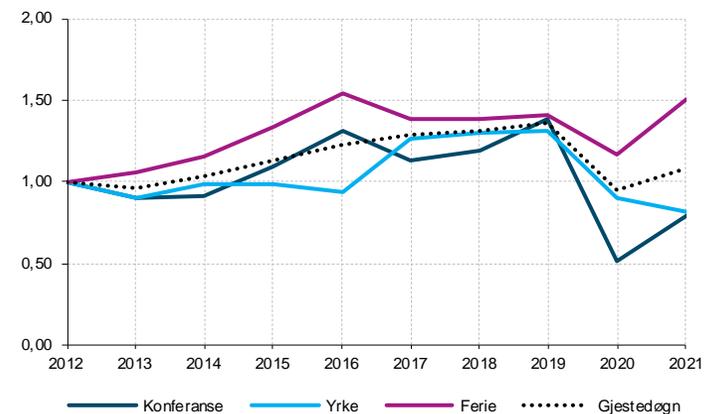
Kapasitet - Bodø



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Bodø



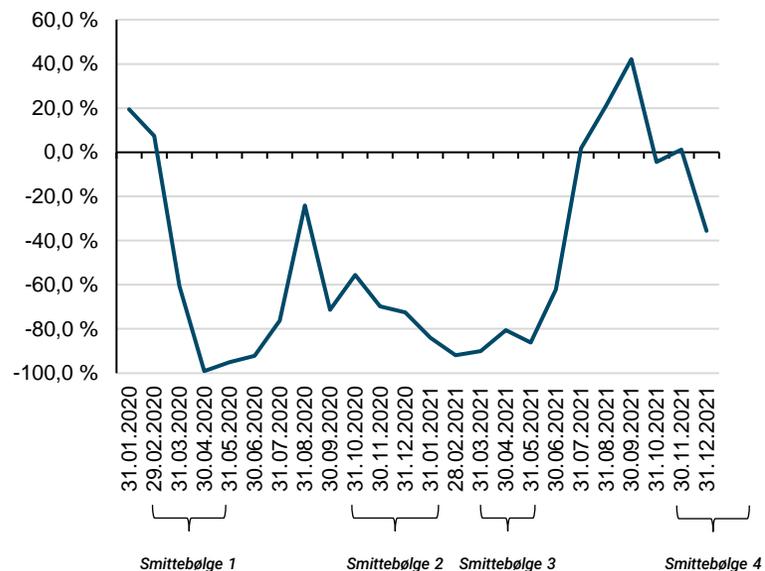
Relativ utvikling per segment - Bodø



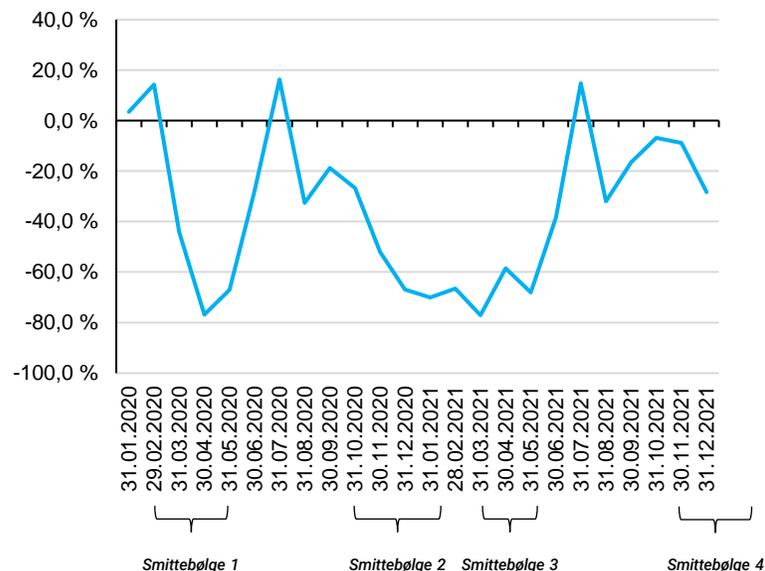
Bodø

Endring i gjestedøgn mot 2019, måned for måned

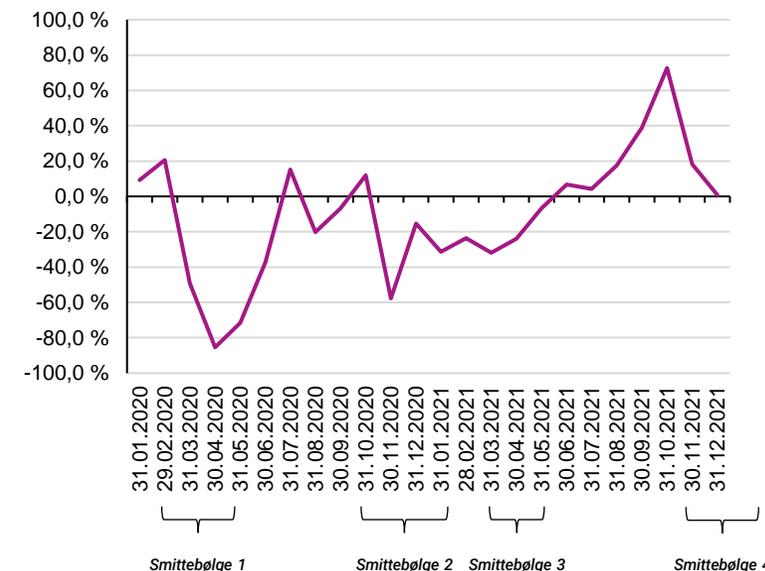
Konferanse



Yrke

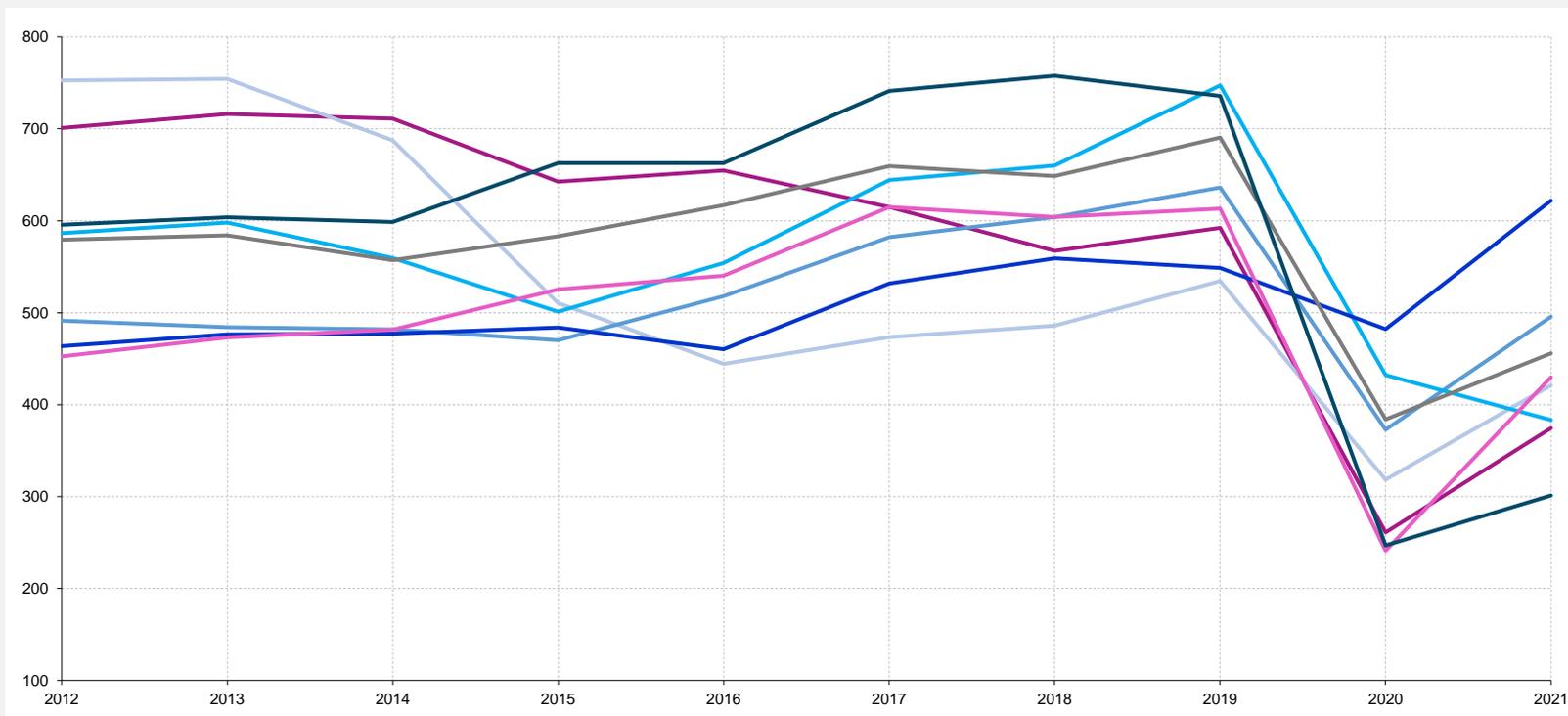


Ferie



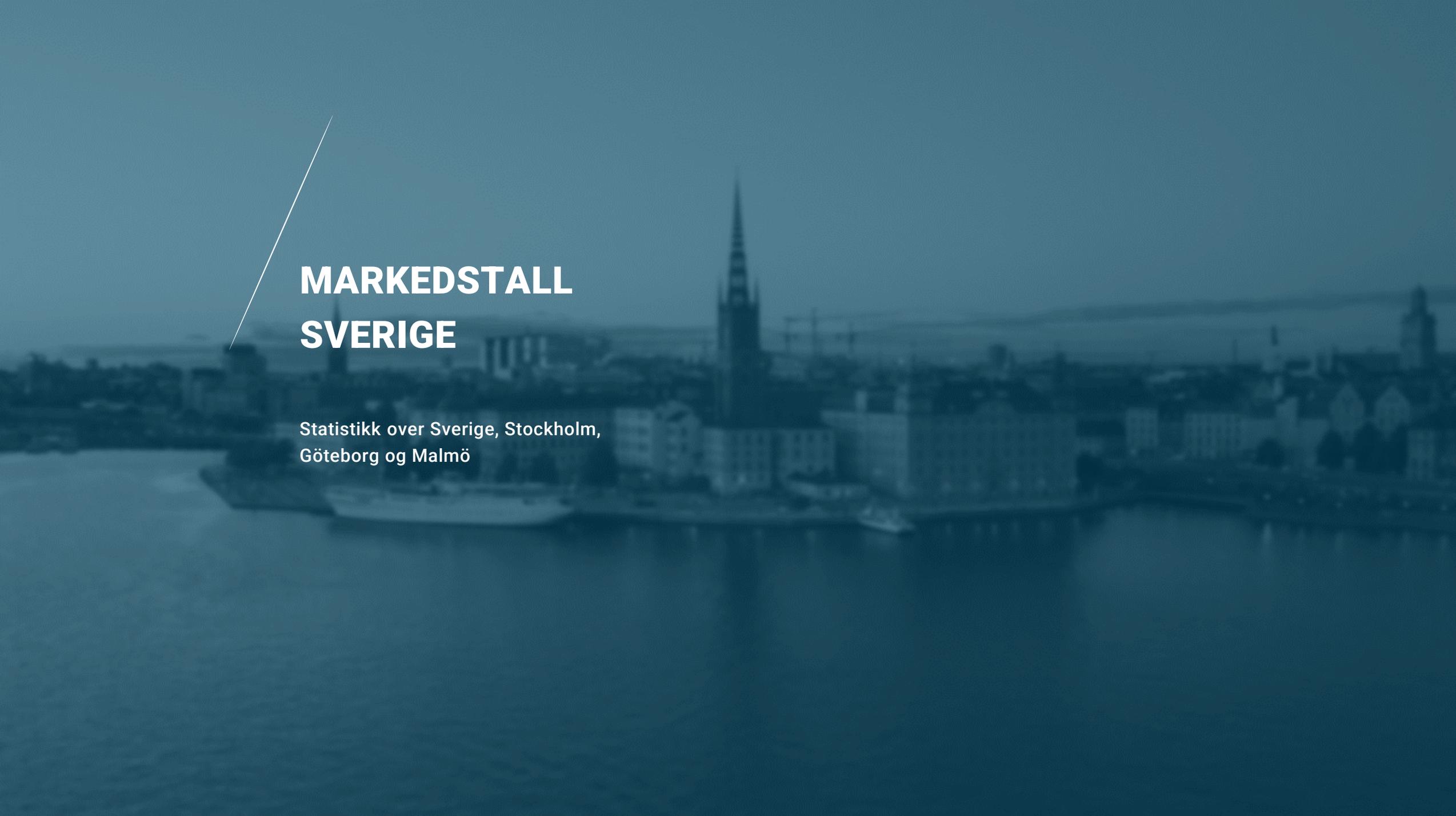
Kilde: Statistikknett / SSB

Utvikling i RevPAR



RevPAR-rangering 2021

— Kristiansand	622
— Trondheim	496
— Bodø	456
— Gardermoen	430
— Stavanger	421
— Tromsø	383
— Bergen	374
— Oslo	301



MARKEDSTALL SVERIGE

Statistikk over Sverige, Stockholm,
Göteborg og Malmö

Sverige

Sverige	2020	2021	Endr.	Pros.
Nasjonale*	19.341	25.111	5.770	29,8 %
Internasjonale*	3.153	4.050	897	28,4 %
Konferanse*	2.196	730	-1.466	-66,8 %
Yrke*	11.112	6.171	-4.941	-44,5 %
Ferie*	12.165	7.395	-4.771	-39,2 %
Gjestedøgn*	22.494	29.161	6.667	29,6 %
Solgte rom*	25.473	14.295	-11.177	-43,9 %
Romkap.*	41.798	43.228	1.430	3,4 %
Losji**	12.866	16.999	4.132	32,1 %
Belegg	60,9 %	33,1 %	-27,9 %	-45,7 %
ADR***	505	1.189	684	135,4 %
RevPAR***	308	393	85	27,7 %

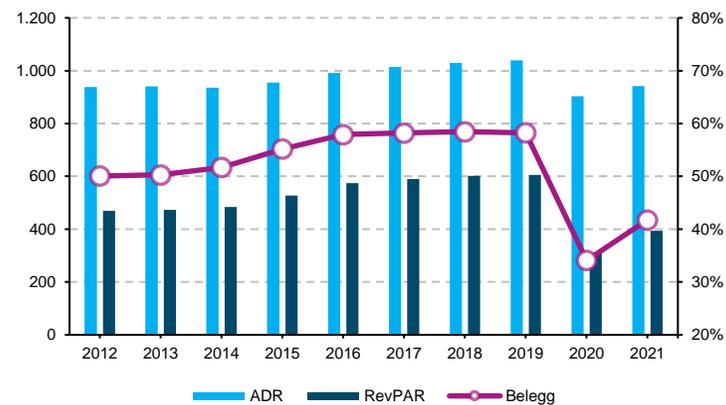
* Tall i tusen.
 ** Losjomsetningen er oppgitt i svenske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i svenske kroner og er nominelle. Hele tall.

Tall for nasjonalitet viser gjestedøgn / Tall for segmenter viser romdøgn

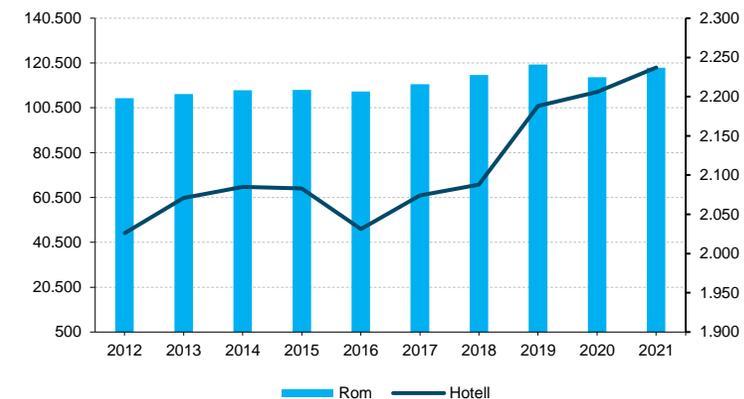
Romkapasitet gjelder kun for åpne hoteller.

Kilde: SCB og Hotelia.

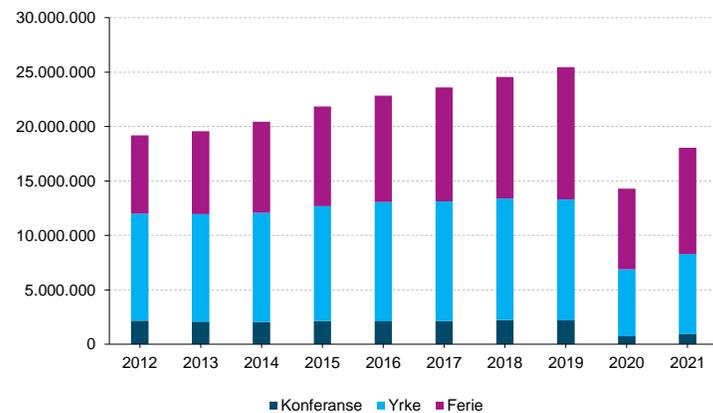
Nøkkel tall - Sverige



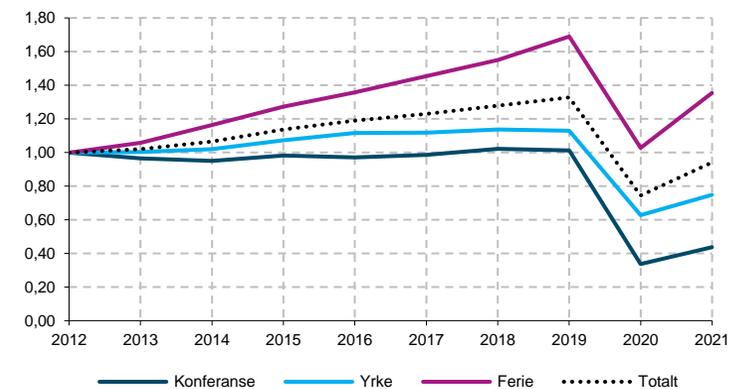
Kapasitet - Sverige



Solgte romdøgn per segment - Sverige



Relativ utvikling per segment - Sverige



Stockholm

Stockholm	2020	2021	Endr.	Pros.
Nasjonale*	2.556	3.729	1.173	45,9 %
Internasjonale*	963	1.215	252	26,1 %
Konferanse*	289	83	-206	-71,4 %
Yrke*	2.677	1.000	-1.677	-62,7 %
Ferie*	3.112	1.254	-1.858	-59,7 %
Gjestedøgn*	3.519	4.944	1.425	40,5 %
Solgte rom*	6.078	2.336	-3.742	-61,6 %
Romkap.*	7.583	7.525	-58	-0,8 %
Losji**	2.177	2.882	705	32,4 %
Belegg	80,2 %	31,0 %	-49,1 %	-61,3 %
ADR***	358	1.234	875	244,4 %
RevPAR***	287	383	96	33,4 %

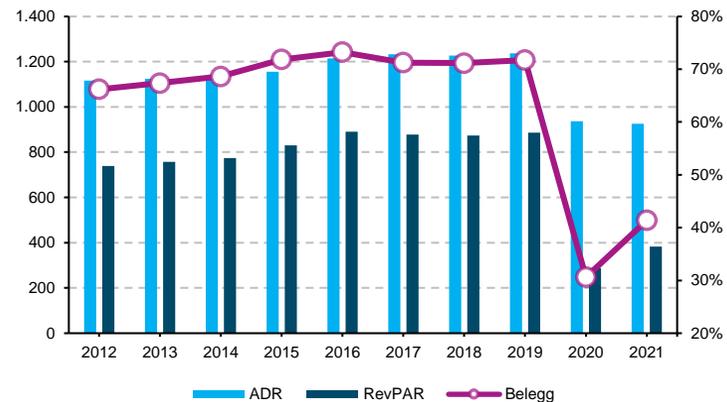
* Tall i tusen.
 ** Losjomsetningen er oppgitt i svenske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i svenske kroner og er nominelle. Hele tall.

Tall for nasjonalitet viser gjestedøgn / Tall for segmenter viser romdøgn

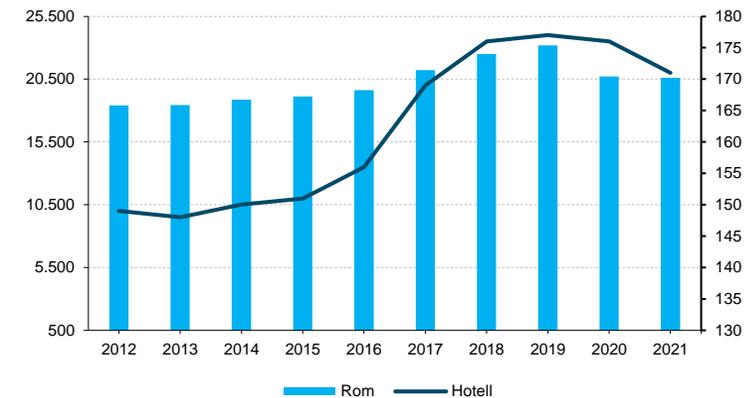
Romkapasitet gjelder kun for åpne hoteller.

Kilde: SCB og Hotelia.

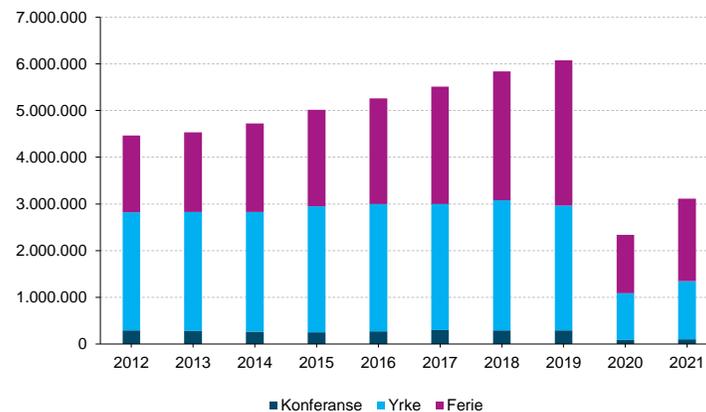
Nøkkel tall - Stockholm



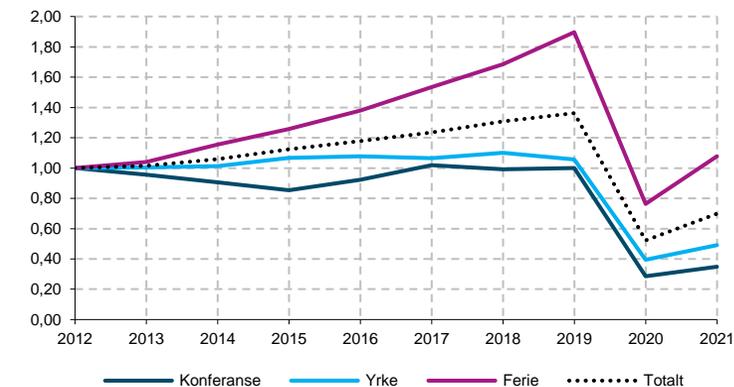
Kapasitet - Stockholm



Solgte romdøgn per segment - Stockholm



Relativ utvikling per segment - Stockholm



Göteborg

Göteborg	2020	2021	Endr.	Pros.
Nasjonale*	1.495	2.145	650	43,5 %
Internasjonale*	290	413	123	42,4 %
Konferanse*	175	49	-125	-71,9 %
Yrke*	1.111	447	-664	-59,7 %
Ferie*	1.149	609	-541	-47,0 %
Gjestedøgn*	1.785	2.558	773	43,3 %
Solgte rom*	2.435	1.105	-1.330	-54,6 %
Romkap.*	3.075	3.247	172	5,6 %
Losji**	992	1.462	470	47,3 %
Belegg	79,2 %	34,0 %	-45,2 %	-57,0 %
ADR***	407	1.323	915	224,7 %
RevPAR***	323	450	128	39,6 %

* Tall i tusen.

** Losjomsetningen er oppgitt i svenske kroner og er nominelle. Tall i millioner.

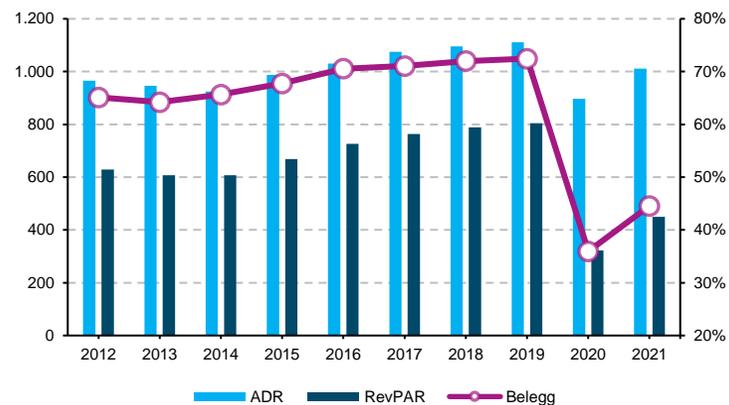
*** ADR og RevPAR er oppgitt i svenske kroner og er nominelle. Hele tall.

Tall for nasjonalitet viser gjestedøgn / Tall for segmenter viser romdøgn

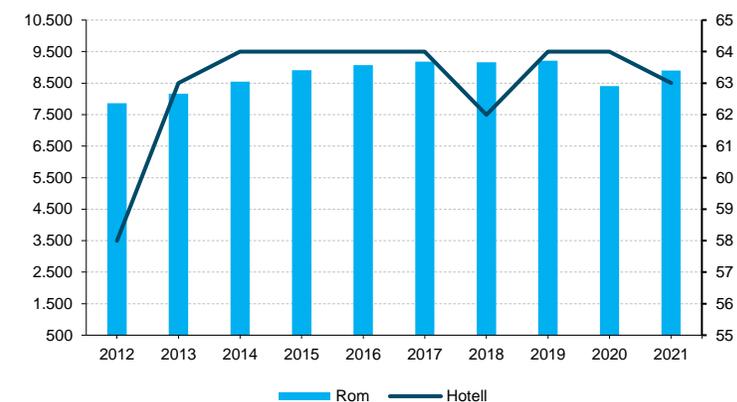
Romkapasitet gjelder kun for åpne hoteller.

Kilde: SCB og Hotelia.

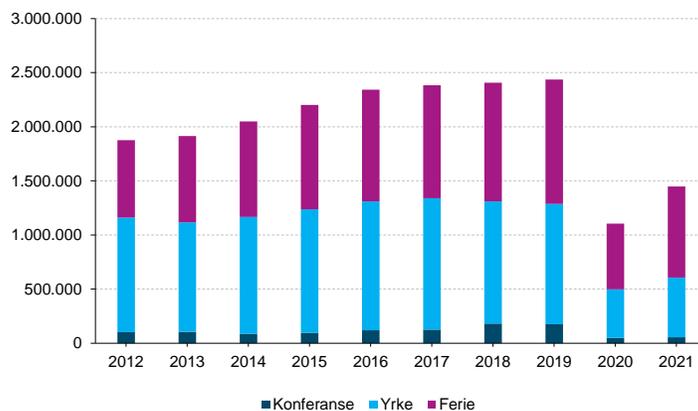
Nøkkel tall – Göteborg



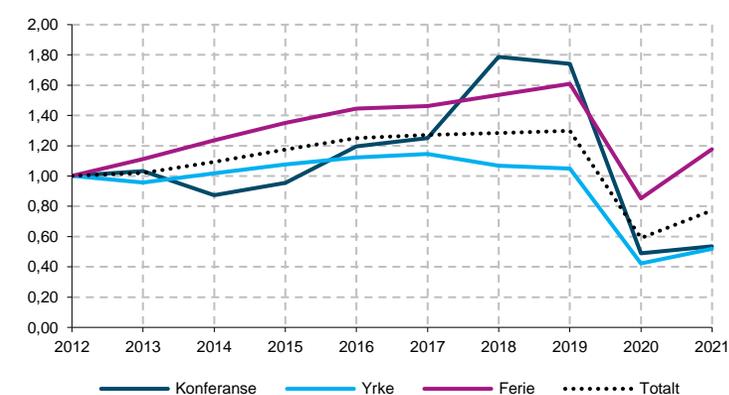
Kapasitet - Göteborg



Solgte romdøgn per segment - Göteborg



Relativ utvikling per segment - Göteborg



Malmö

Malmö	2020	2021	Endr.	Pros.
Nasjonale*	785	949	163	20,8 %
Internasjonale*	196	268	72	36,7 %
Konferanse*	84	23	-61	-72,3 %
Yrke*	599	297	-301	-50,4 %
Ferie*	593	313	-281	-47,3 %
Gjestedøgn*	982	1.217	235	24,0 %
Solgte rom*	1.276	633	-643	-50,4 %
Romkap.*	1.770	1.817	46	2,6 %
Losji**	494	619	125	25,2 %
Belegg	72,1 %	34,8 %	-37,2 %	-51,6 %
ADR***	387	978	590	152,3 %
RevPAR***	279	341	61	22,0 %

* Tall i tusen.

** Losjomsetningen er oppgitt i svenske kroner og er nominelle. Tall i millioner.

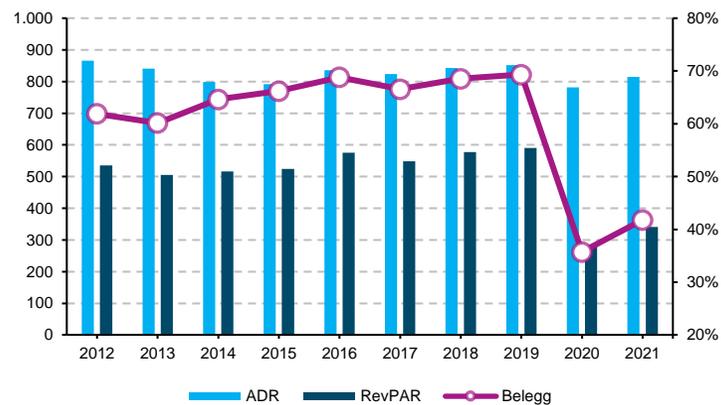
*** ADR og RevPAR er oppgitt i svenske kroner og er nominelle. Hele tall.

Tall for nasjonalitet viser gjestedøgn / Tall for segmenter viser romdøgn

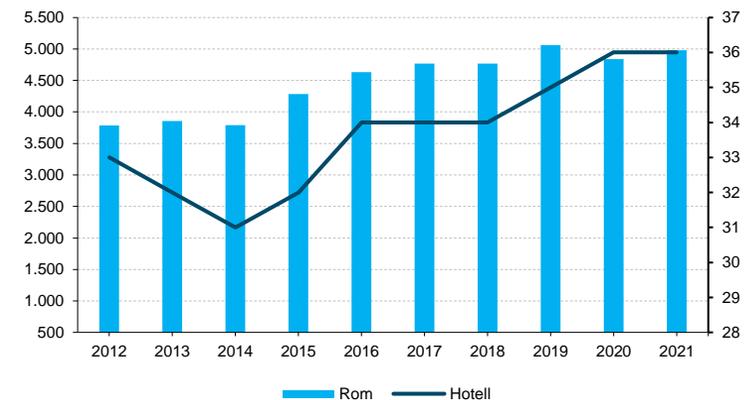
Romkapasitet gjelder kun for åpne hoteller.

Kilde: SCB og Hotelia.

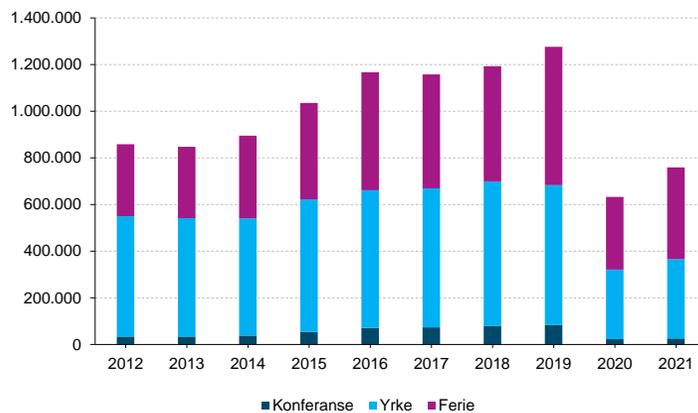
Nøkkeltall - Malmö



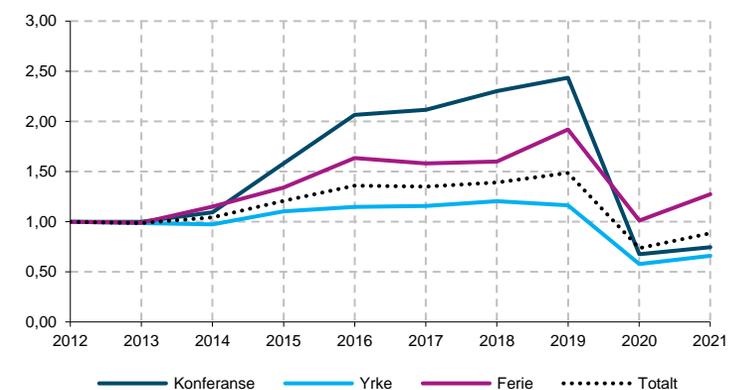
Kapasitet - Malmö



Solgte romdøgn per segment - Malmö



Relativ utvikling per segment - Malmö



Norge vs. Sverige

2021	Norge	Δ-Pros.	Sverige	Δ-Pros.
Nasjonale*	14.563	16,1 %	25.111	29,8 %
Internasjonale*	1.819	-9,7 %	4.050	28,4 %
Gjestedøgn*	16.382	12,5 %	29.161	29,6 %
Solgte romdøgn*	11.001	14,0 %	18.047	-43,9 %
Romkap.*	27.962	1,6 %	43.228	3,4 %
Losjionsetning**	11.663	23,5 %	16.999	32,1 %
Belegg	39,3 %	4,3 %	41,7 %	-27,9 %
ADR***	1.060	8,3 %	942	135,4 %
RevPAR***	417	21,6 %	393	27,7 %

* Tall i tusen.

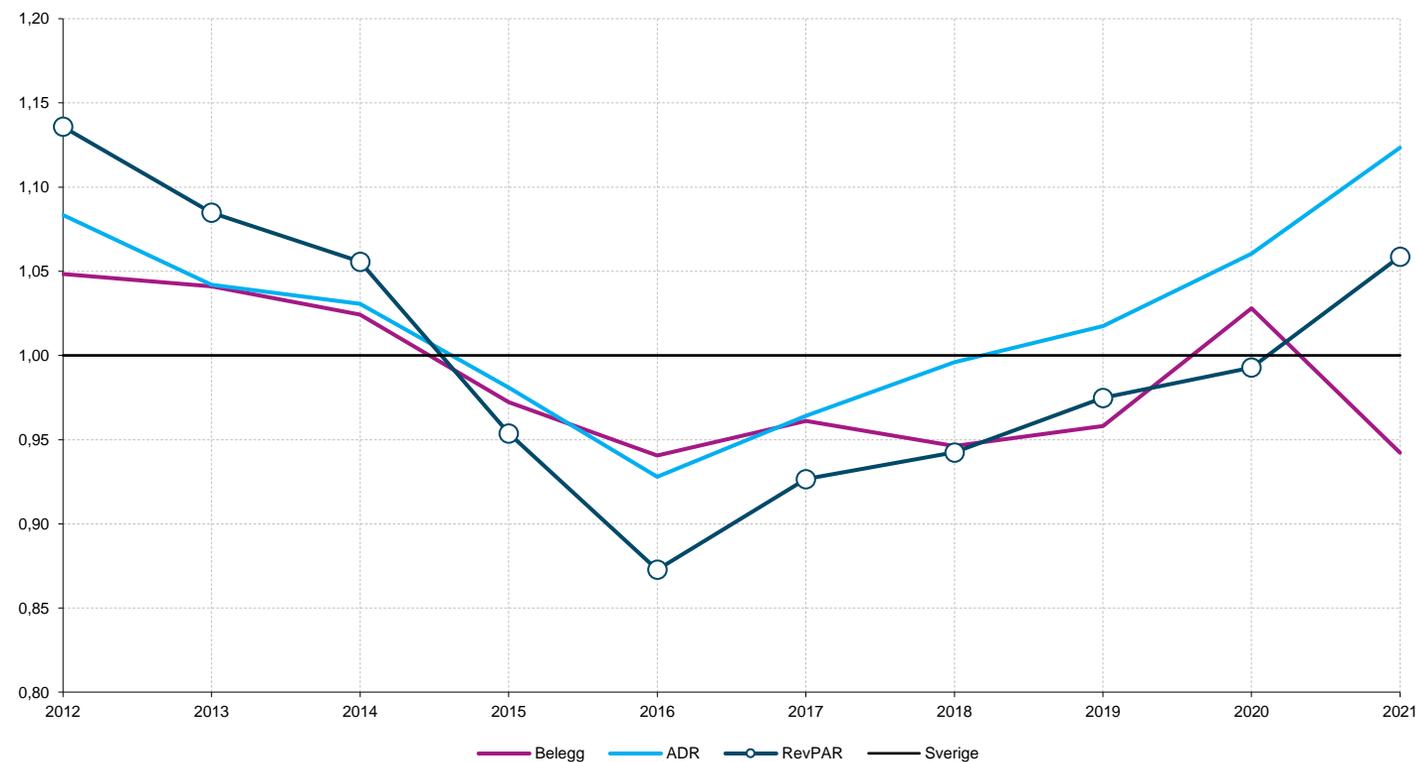
** Losjionsetningen er nominelle. Tall i millioner. NOK for Norge og SEK for Sverige.

*** ADR og RevPAR er nominelle. Hele tall. NOK for Norge og SEK for Sverige.

**** Romkapasitet for både Norge og Sverige vises kun for åpne hoteller.

Tall for nasjonalitet viser gjestedøgn.
Endring for belegg vises i prosentpoeng.

Markedspenetrasjon Norge vs. Sverige



I grafen for markedspenetrasjon er ADR og RevPAR for Sverige regnet om til norske kroner slik at tallene er direkte sammenlignbare.



**Utsikter, transaksjoner &
buzz**



Bilde: Geiranger.
Foto: Julie Aagaard

Utsikter

- Koronapandemien har ført til flere nedstengninger og gjenåpninger, men med inntreden av Omikron-varianten ser det nå ut til at Covid-sykdom har et mildere sykdomsforløp enn tidligere. Dette har ført til at sannsynligheten for alvorlig sykdom har falt betraktelig, samtidig som vaksineringen har økt. Fra tidligere erfaringer vet vi at vi får en rask opphenting i reiselivet når restriksjonene opphører ettersom reisefrykt og «hazzle» rundt reisen forsvinner.
- Det er p.t. flere usikkerhetsfaktorer i økonomien. Post-covid er det et generelt økt press i økonomien, ustabilitet i leveranser m.m. Dette har bidratt til økt inflasjon og økte renter. Krigen i Ukraina har bidratt til å forsterke prisøkningene, samt noe større usikkerhet og forventninger til i økonomien fremover. Private husholdninger både i Norge og i utlandet har hatt en forholdsvis høy sparerate under pandemien. Etter flere år med lite reiseaktivitet er det flere signaler som tyder på at europeere vil reise igjen. Norge som ferieland vil trolig oppleves som svært attraktivt for mange europeere både i forhold til naturbaserte aktivitetsferier i ren natur, men også i forhold til en generell opplevelse av trygghet. Amerikanere kan trolig oppleve Europa som utrygt og utsette planlagte europaferier. Uten for mye innstramminger i økonomien vil trolig konferansemarkedet trade på «normal» prognose for post-covid. Det ordinære yrkesmarkedet har store ulikheter innenfor ulike næringer. Pga. økte energipriser og en trolig forsering av det grønne skiftet, kan man i byer som f.eks. Stavanger få et løft. Oslo som er mindre knyttet opp mot energisektoren har noe mer internasjonal yrkestrafikk, og kan få en noe tregere innhenting etter korona. Svært høye entreprisekostnader kan føre til at enkelte nye prosjekter kan bli utsatt/droppet og dermed bidra til mindre ny kapasitet.
- Flyktningkrisen fra Ukraina kan føre til at flere hoteller blir benyttet til både midlertidige og mer permanente mottak.
- Flytrafikken ved Oslo Airport Gardermoen er på vei oppover, selv med krig i Europa. Passasjertallene ligger på ca. 65 prosent av gjennomsnittet i 2019. Ifølge Avinor vil flytrafikken først være tilbake i 2024.
- Ifølge NHO's økonomibarometer vil BNP for Fastlands-Norge ligge svakt over prekoronatrenden fra midten av 2022 – 2024.



Transaksjoner

Hotelia overvåker det norske hotelleiendomsmarkedet kontinuerlig. I tillegg har vi et generelt årvåkent blikk på alle de større aktørene både på drift og hotelleiendom i Skandinavia. Nedenfor er det trukket frem noen utvalgte større og mindre transaksjoner som er gjennomført etter at arbeidet med forrige Hotelia-rapport ble avsluttet 27.08.21 og frem til 01.02.22.

Det er fortiden forholdsvis høy aktivitet innenfor hotelleiendomsmarkedet og i første halvår 2022 forventes det at flere større hotelldealer blir gjennomført.

- Ragde Eiendom har solgt Eilert Sundts Gate 39 (Saga Hotel Oslo) og Holmboes Gate 8 (Saga Apartments Oslo) til Spetalen-selskapet Ferncliff AS.
- Haare-familien selger seg helt ut av First Hotels-kjeden ved at Dome Energy har solgt de resterende aksjene av First Hotels til ALM Investments.
- West Coast Invest AS har kjøpt Rosendal Fjordhotell.
- Park Hotell Rjukan er solgt fra Dick Hai Kang til Glenn Grumheden.
- DNB Scandinavian Property Fund har solgt Quality Hotel Expo til Aker Property Group.
- Bane NOR Eiendom har solgt Quality River Station i Drammen til NREP. Hotelleiendommen ble solgt for 485 millioner kroner.
- Up North Property AS har gjennomført en transaksjon med Haugelandgruppen om kjøp av 50 prosent av Forus Holdco AS. Holdingselskapet eier Forusveien 31 – Hotell AS, som igjen eier Scandic Forus Hotel i Stavanger.
- Balder kjøper 50 prosent av ESS Hotel Group Fastigheter AB. Kjøpet omfatter 5 hotelleiendommer og totalt 35.000 kvm. Eiendommene er: Falkenberg strandbad, Ystad Saltsjöbad, MJ's i Malmö, Villa Strandvägen og Örenäs slott i Landskrona.
- Starwood Capital har kjøpt Comfort Hotel Vesterbro i København fra Strawberry. Transaksjonen var på 840 millioner kroner.
- Villa Dagmar i Stockholm er solgt til Ramsbury Property. Selger var Stockholms stad, og kjøpesum var trolig rundt 5-600 millioner svenske kroner.
- Utne Hotell er solgt til Karmsund Kapital AS.
- Pancom Property har kjøpt Horten Hotell Eiendom fra Norlandia Eiendom. Selskapet eier hotellene Horten Budget Hotel og Hotel Horten.
- Classic Norway Hotels har kjøpt driftsselskapet på Sagafjord Hotel.



Buzz

- Hôtél Reisen i Stockholm er blitt oppgradert og har blitt Skandinavias første Hyatt-hotell.
- Radisson Group vil sikre en positiv klimaeffekt av møter på sine hoteller. Initiativet «Carbon Negative. Planet Positive.» innebærer at gruppen vil kompensere den doble mengden utskilt CO2 fra møteaktivitet, uten ekstra kostnad for kunden.
- John Fredriksen fondet Aeternum Capital har kjøpt en femtedel av Skistar.
- Statens regning for karantenehotell i 2021 endte på nesten 2 milliarder kroner. Karantenegjestene har selv betalt 252 millioner kroner for hotelloppholdene gjennom egenandeler på 500 kr. per døgn.
- Norge kom på andreplass på Lonely Planets reisemålsliste for 2022.
- CIC Hospitality tar over driften av Hotel Astoria i København, og gjør dermed sitt inntog i Danmark.
- I den årlige kåringen Sustainable Brand Index, har forbrukere kåret Quality Hotel som den mest bærekraftige merkevaren i norsk hotellbransje, etterfulgt av Clarion Hotel og Nordic Choice Hotels. Comfort Hotel og Clarion Collection Hotel er på henholdsvis femte og sjette plass.
- I løpet av 2021 dro nordmenn på rekordmange reiser i eget land. Av totalt 22,3 millioner reiser ble hele 20,5 millioner foretatt i Norge.
- I 2021 krysset enda en hotellgruppe (Hilton) grensen på 1.000.000 rom i porteføljen. Det er dermed 3 grupper som ligger over denne grensen; Marriot International, Jin Jiang og Hilton Worldwide.
- Verdens turismeorganisasjon (UNWTO) har anslått at pandemien kostet verdens turistnæring 2.000 milliarder dollar kun i år 2021.
- De kjente amerikanske Greyhound bussene er kjøpt av Tyske FlixMobility.
- IATA tror at verdens luftfartsindustri kan bli nullutslipp fra 2050. Og Danmarks statsminister har en ambisjon om at Danmark alle danske innenriksflyginger skal være helt grønne innen 2030.
- Ærverdige The Ritz i London ønsker å holde posisjonen som et av byen ledende hoteller og har startet arbeidet med å gjennomføre en investeringsplan på NOK 3,5 milliarder.
- Scandic sitt nye coworking konsept skal implementeres på samtlige av kjedens hoteller.
- En undersøkelse fra Innovasjon Norge viser at nordmenn er positive til at det kommer flere turister til Norge.
- Øyna Kulturlandskapshotell på Inderøy er kåret av Fodor's Travel som et av Europas 15 beste hoteller.

English Summary

Norway

In the beginning of the year, Norway had an increase in the number of covid-cases and entered the third wave. However, the vaccination process had also begun. As more people got vaccinated, in combination with strict regulations in travel and social events, Norway was able to open more of its borders and lift other restrictions in time for summer. On September 25th Norway lifted most of its restrictions and travel continued to increase until the new Omicron-variant of the virus was discovered, and Norway once again closed down. In retrospect, the new variant is less likely to cause severe illness, and Norway removed its restrictions once again on February 12th 2022.

Oslo

The capital of Norway was one of the big losers of 2020 from a national point of view. This is also the case in 2021, as Oslo is highly dependent of international tourism and conferences, which is the two segments that has been affected the worst during the pandemic. Oslo's market share of room revenue fell from 22,9 % 2019 to 13,6 %. The ADR has increased significantly during 2021, from NOK 813 during the first half to ending the full year at NOK 1.016. This is most likely due to restrictions being lifted, a good summer and stimulus for quarantine hotels.

Bergen

Over 40 percent of Bergen's guest nights comes from international visitors under normal market circumstances. Bergen is therefore one of Norway's most popular cities for both national guests and international guests. Consequently, travel-restrictions has had large effects on the hotel industry in Bergen. The lack of international tourism is one of the main reasons why Bergen ended the year with the second lowest RevPAR of the destinations in this report.

Outlook

The pandemic has led to several lockdowns and re-openings. During the later stage of 2021, Covid changed characteristics and the new variant "Omicron" proved to be less dangerous. In combination with a high degree of vaccination, most countries has lifted its restrictions. From previous re-openings, we know that travel will get a rapid growth soon after restrictions are lifted and quickly rise to normal levels. It is likely that national travel is the first category to see increased activity, but international travel might increase more than with previous re-openings as more countries has lifted their restrictions as well. On the other hand, this also implies that Norwegian nationals are more likely to travel abroad than they were during previous re-openings. The increase in travel activity might however be delayed or muffled by the ongoing conflict between Russia and Ukraine. The conflict has brought on strict economic, monetary and political restrictions that might impact consumer-spending looking at a longer time horizon.

Gardermoen (Ullensaker)

Ullensaker/Oslo Airport area was heavily affected by the travel-restrictions. At most, 9 out of 11 hotels served as quarantine hotels, which also means that the occupancy rate at Gardermoen is greater than other destinations. In fact, Gardermoen had the highest occupancy rate of the first half of 2021 with 40,4 %. For the full year, the region ended with an occ. rate of 44.5 %, the third highest rate after only Bodø and Kristiansand. Gardermoen had the highest percentage increase in sold room nights during 2021.

Trondheim

The occupancy rate in Trondheim increased to 42.8 %, up 5.2 points from 2020. The room rate in Trondheim had a significant increase during the second half of 2021 and ended the year at 1.157, which is the highest full year ADR we have on record for Trondheim. The combination of a high ADR and a decent Occ. made Trondheim the destination with the second highest RevPAR of 2021.

Stavanger

As the "Oil-Capitol" of Norway, Stavanger is highly sensitive to changes in oil related activities. During 2021, the oil-industry has functioned as normal, resulting in less of a fall in guest nights in Stavanger than some other cities, compared to 2019. Total guest nights in 2021 was down only 25 % compared to 2019. Only Kristiansand and Bodø had less negative change. Measured in RevPAR, Stavanger ended the year fourth lowest.

Tromsø

Tromsø usually have around 40 % of its guest nights coming from international guest, and around 60 % of the guest nights are within the leisure segment. Measured in occupancy rate, only Oslo and Bergen had lower rates. Tromsø also had the lowest increase in sold room nights compared to 2020, with only 3.3 % growth. This is mainly due to travel restrictions following the pandemic. Tromsø had the third lowest RevPAR. We expect Tromsø to have one of the highest growth rates in guest nights next year when travel restrictions are likely lifted worldwide.

Kristiansand

The occupancy rate in Kristiansand ended at 44.9 % in 2021, up 3.4 points from 2020. RevPAR ended at its highest registered level at NOK 622, after a season with high room rates (NOK 1.386 for the year). Especially good was the month of July with 96 % occupancy and a RevPAR of NOK 2.434. However, this level is most likely not replicable over a long period of time, and we do not expect this to be a normal for the summer months in Kristiansand.

Bodø

Bodø's occupancy rate in 2021 ended at 48.6 % and is mainly due to a decrease in guest nights within the segments conference and business. The guest nights within the leisure market is actually up compared to 2019. In total sold room nights, Bodø is down over 20 % compared to 2019. The guests in Bodø during 2021 were mainly Norwegian nationals, and national guest nights are down only 10 % compared to 2019. International guest nights were down approx. 74 % compared to 2019.



Våre tjenester

Analyse og rådgivning

Hotelia tilbyr eiendomsselskap og individuelle hotelleiere rådgivning innenfor drift, etablering, forvaltning og investeringer. Vi holder vår markedskunnskap og databaser jevnlig oppdatert. Våre anbefalinger baserer seg på grundige markedsanalyser og solid hotellerfaring.

Operatørsøk

Våre medarbeidere har et omfattende nasjonalt og internasjonalt nettverk av hotelleiere, kjeder og operatører. Søk etter hoteldriver er alltid basert på bransjekunnskap og inngående kjennskap til leieobjektets økonomiske situasjon og markedsposisjon.

Forvaltning

Omsetningsbaserte leiekontrakter krever god og jevnlig oppfølging av leiekontrakten og operatøren. Dette både i forhold til «market performance», kvalitet, fremtidsutsikter og oppgraderinger. Vi tilbyr faglig oppfølging og råd vedrørende kommersiell forvaltning.

Verdivurdering

Hotelia er spesialist på verdivurdering av hotell og hotelleiendommer. Vi gjennomfører grundige markedsbaserte vurderinger for gårdeiere og operatører. Hotelia har utviklet en avansert verdivurderingsmodell. Modellen er modulbasert og benyttes i de fleste oppdrag Hotelia utfører.

Transaksjon

Hotelia har næringsmeglingsbevilling og vi bistår våre klienter i hele kjøps- og salgsprosessen. Vi kartlegger og avdekker kritiske forbedringspunkter som øker hotellets lønnsomhet og verdi. Vår tilnærming i salgsprosessen er å identifisere hva som skaper mest verdi for eier.

Våre medarbeidere



Geir Lundkvist
// Partner

Geir Lundkvist har utdanning fra Norsk Hotellhøgskole og Markedshøgskolen. Han har mer enn 30 års erfaring fra hotellbransjen, med operativ drift av hotell, som en del av Scandics konsernledelse i Norden og som sjef for Scandic i Norge. Har et stort nettverk i hotell- og eiendomsbransjen Nøkkelpetanse: Kjedeledelse, operativ kjededrift, økonomi og driftsanalyse, hotellutvikling, leietakersøk og næringsmegling.

geir.lundkvist@hotelia.no | +47 928 87 708



Anders Vatne
// Partner

Anders Vatne er utdannet siviløkonom fra Handelshøgskolen BI samt Høgskolekandidat fra Norsk Hotellhøgskole. Han begynte sin hotellkarriere på Park Hotel i Sandefjord og har over 30 års erfaring fra hotell, eiendom og reiseliv, blant annet innen Thon Hotels. Frem til 2010 var Vatne administrerende direktør i Norgani Hotels, Nordens største hotelleiendomsselskap med 74 eiendommer i 4 nordiske land. Nøkkelpetanse: ledelse, leietakersøk, næringsmegling, salg & markedsføring, distribusjonssystemer og konsulentarbeid.

anders.vatne@hotelia.no | +47 926 97 700



Lars Ulrik S. Danielsen
// Analytiker

Lars Ulrik Danielsen er utdannet siviløkonom ved Handelshøgskolen BI og jobber som analytiker i Hotelia. Han har spesialisert seg innen finans, med fokus på risikohåndtering, verdivurdering og statistisk analyse. Lars Ulrik har ved siden av analyse også hovedansvaret for modellering i Excel VBA. I tillegg interesserer han seg for reiseliv og eiendom.

lars.danielsen@hotelia.no | +47 905 32 768



Kristoffer Aasebø
// Advokat

Kristoffer Aasebø har juridisk embetseksamen fra Universitetet i Oslo og er faglig ansvarlig i Hotelia AS. Aasebø har sitt daglige virke i advokatfirmaet Bull & Co. I Bull & Co bistår Aasebø i hovedsak med rådgivning innen fast eiendom, transaksjoner, forvaltningsrett, restrukturering, kontraktsrett, plan- og bygningsrett og konkurs. Har vært sentral i en rekke transaksjoner som har involvert større eiendommer og eiendomsselskaper.

kaa@bull.no | +47 995 23 554

